

atu quattordici

SAN NICOLO' – FAINI

atu quattordici: AREA SAN NICOLO'- FAINI

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato in una zona centrale, altamente significativa per la città e ricca di attrattività connessa alla vita di relazione. Opportunità questa per la reinvenzione continua del proprio futuro. L'area contenuta all'interno del perimetro formato dalle Vie Pietro Nava, Giuseppe Parini, Ongania, San Nicolò, costituisce un solo comparto, definito dalla presenza della Basilica di San Nicolò situata all'interno delle mura. Verso Ovest, oltre il vallo delle mura, il complesso edilizio esistente (la Basilica, il campanile, la cappella, il teatro, il capannone all'angolo Via Ongania, la scuola dell'infanzia, il centro Paolo VI°, l'edificio dell'oratorio e quello lungo via Parini) e l'area dell'"Ex Serpentino" sono sottoposti a tutela.

Via Parini, nella direttrice Lago-Monti, costituisce un asse di scorrimento veicolare di particolare interesse, sul quale, in prossimità di Via Nino Bixio, il sovrappasso pedonale incompiuto si attesta sul percorso pedonale che unisce il sagrato con Via Parini e Via Pietro Nava. Trovano collocazione, attestate sulle Vie San Nicolò, Pietro Nava e Parini tre aree destinate a parcheggio. Testimonianze delle mura e del contromuro che definisce il vallo, sono rintracciabili sul lato Sud dell'area "Ex Serpentino".

Il vallo prosegue poi, nascosto, nel terrapieno all'interno dell'area "Ex Faini". All'incrocio tra Via Parini e Via Ongania trova collocazione l'ingresso del cimitero. Su Via Ongania si attesta la Sala Ticozzi e il Liceo Grassi, mentre su Via San Nicolò la clinica, la casa anziani, il centro Paolo VI°, la scuola dell'infanzia e la Basilica.

L'intervento mira a rafforzare, tramite una progettazione estetica e funzionale, l'attrattività e la visibilità di questa parte di città attraverso un sistema di spazi pubblici, spazi aperti e spazi connettivi posti in prossimità di una fascia urbana compresa tra la ferrovia e il lago, significativa per l'alta presenza di funzioni pubbliche (istruzione, Sala Ticozzi, etc.), luogo identitario, simbolicamente denso (San Nicolò, mura storiche, palazzo ex Nava, etc.) e rappresentativo della città e del relativo sistema di piazze centrali affiancate dal lungolago.

La forte necessità di aree di sosta (connessa sia alla densità di elementi attrattori che alla sostituzione di alcuni posti auto per realizzare connessioni ciclo-pedonali) e la localizzazione centrale costituiscono fattori per il reperimento di un adeguato numero di posti auto.

MODALITA' DI INTERVENTO

Project financing (UMI1)

Piano Attuativo (UMI2)

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici di forma unitaria.

Caratteri principali: allineamenti privilegiati e l'orditura principale della maglia dei tessuti storici; disposizione planimetrica che si coniughi con le forme dell'isolato esistente e degli elementi di valore storico-culturale (mura storiche, campanile, sistema della Basilica e del sagrato, etc.) e/o nel rispetto degli allineamenti principali della morfologia urbana ed ambientale-percettiva esistente. Quote altimetriche degli spazi aperti o edificati di progetto non superiori alla quota del sagrato della Basilica di San Nicolò, qualora in prossimità. Rapporti percettivi (intervisibilità con il lago, visioni privilegiate e profondità del campo visivo/traguardamento dagli spazi pubblici aperti).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'intervento mira alla formazione di un disegno urbano in cui la Basilica e la torre campanaria risultino attestate sulla orizzontalità prevalente del piano circostante, attraverso: il rispetto degli edifici sottoposti a tutela, un'edificazione dalle altezze contenute, il ridisegno e/o la sostituzione degli edifici di scarso interesse storico/architettonico, l'apertura dei percorsi pedonali all'interno delle aree, la continuità del verde sia piantumato che a raso e la rottura del recinto interno. Una ricerca equilibrata e complementare di funzioni proprie dell'attività a carattere religioso, del rapporto con lo spazio e le attività pubbliche presenti nell'intorno caratterizzato dalla presenza stabile di persone, al fine di concorrere alla formazione di un centro aggregativo qualificato con forte identità, dialogo e capacità di attrazione. Sostegno del progetto di alleggerimento del traffico veicolare di passaggio, della centralità di percorsi ciclo-pedonali all'interno del contesto edificato, valorizzazione delle bellezze naturalistiche nel punto di osservazione privilegiato della città, per confermare la continuità spaziale, che a partire dall'area su Via Pietro Nava fino a Via Ongania definisce il comparto. L'intervento è subordinato ad una preventiva analisi delle emergenze archeologiche tramite uno studio approfondito condiviso dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici. Gli interventi sono realizzabili nelle singole UMI, con l'attenzione di assicurare che gli interventi attuabili attraverso le UMI garantiscano un ridisegno armonico dell'intero comparto, attuabile attraverso trasformazioni correlate, coerenti ed efficaci, in riferimento all'impianto urbano, alle tipomorfologie architettoniche, ai rapporti funzionali e percettivi, alle percorribilità. Occorre valutare una soluzione idonea a favorire il collegamento pedonale con la prospiciente area pubblica posta su via Parini. Il livello di dettaglio delle opere e degli interventi (fra cui anche le opere di urbanizzazione) deve considerare l'esistenza e quindi le eventuali necessità derivanti dalla presenza di reti tecnologiche elettriche, sorgenti a bassa frequenza, in considerazione della prossimità all'infrastruttura ferroviaria. Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa, copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piano.

L'ambito ricade inoltre all'interno della fascia di pertinenza acustica della ferrovia. L'ambito ricade in parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e pertanto si ricordano i vincoli di inedificabilità stabiliti dalla vigente normativa in materia. L'area di cui trattasi è inoltre interessata dalla fascia di rispetto di antenne

per la telefonia mobile e pertanto dovranno essere previste le necessarie verifiche. L' ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2 e si rimanda a quanto definito dalle norme geologiche, sottolineando la necessità di eseguire gli approfondimenti opportuni prima della progettazione degli interventi.

UMI 1

L'intervento, in quanto principalmente su sedimi di proprietà pubblica, è previsto tramite la procedura di Project financing, sulla base di un progetto di fattibilità/preliminare da attivarsi per garantire un corretto insediamento di quanto previsto in considerazione delle peculiarità della zona. All'interno dell'area "Ex Serpentino" deve essere prevista una quantità di posti auto necessaria a soddisfare le esigenze contestualizzate nell'ambito urbano di riferimento. La Via Pietro Nava, vista come estensione di Piazza Cermenati, e la presenza dell'acqua possono consentire la realizzazione di uno spazio aperto in ampliamento al sistema piazze del centro cittadino, su cui sviluppare il solo transito veicolare locale in ambito protetto. Si prevede la ristrutturazione dell'edificio esistente, anche mediante demolizione con ricostruzione per le funzioni previste, all'interno del perimetro dell'intervento. L'intervento dovrà prevedere:

- la ristrutturazione/ricollocazione anche con demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente all'interno dell'area finalizzata ad un riuso dello stesso a destinazioni ricettive, ricreative, commerciali;
- gli spazi aperti o edificati di progetto non potranno essere superiori alla quota del sagrato della Basilica;
- la realizzazione di:
 - a. un parcheggio pubblico su più livelli, utilizzando il dislivello naturale esistente e con copertura a verde e pavimentazione di pregio;
 - b. una piazza pubblica in continuità al sistema delle piazze cittadine (Piazza XX Settembre e Cermenati) con utilizzo di materiali, di finiture e di arredi in coerenza con quanto esistente, collegata alla quota dei parcheggi attraverso spazi pubblici degradanti (scalinata monumentale, terrazzamenti inverditi, etc.) e non attraverso un fronte disegnato da una piastra costruita continua con altezza abitabile;
 - c. opere di piantumazione e di impianti verdi;
 - d. opere finalizzate alla conservazione, salvaguardia e valorizzazione (progettazione spazi di rispetto, illuminazione adeguata, etc.) del patrimonio storico presente.

UMI 2

Nell'articolazione dei volumi e nella aggregazione funzionale degli spazi, devono trovare collocazione attrezzature e/o servizi di uso pubblico o anche di interesse pubblico o generale in ambito culturale, sportivo e didattico che a cornice del comparto devono costituire il fronte e il collegamento strutturale con questa nuova parte di città. Devono essere previste adeguate dotazioni di parcheggio pertinenziale al fine del soddisfacimento della capacità insediativa. Deve assumere diverso valore l'attuale Via Ongania mediante la definizione di uno spazio aperto in corrispondenza della Sala Ticozzi nell'ottica della

complementarietà funzionale e della valorizzazione urbana di tale centralità, mediante l'uso dello spazio aperto e del verde; aree peraltro in parte soggette ai limiti vincolistici (cimiteriali). Possono essere previsti percorsi di mobilità dolce all'interno del comparto per garantirne la porosità in relazione alla maglia urbana esistente e alle previsioni progettuali.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

La ricomposizione urbana ed architettonica degli ambiti, fortemente interessati da funzioni pubbliche e aggregative, dovrà impostarsi su componenti progettuali volte ad accogliere e favorire le pratiche sociali, pertanto presentare accessi e percorribilità agevoli, riconoscibili e integrate alla maglia della mobilità dolce esistente, luoghi per la sosta confortevoli, visibilità degli elementi simbolici ed identitari, uso del verde, evitando il formarsi di contenitori chiusi.

UMI1

- realizzare stalli e parcheggi (almeno 300 posti auto) con funzionamento a rotazione/tempo/orari/costi, regolati da apposita convenzione;
- realizzare interventi di completamento del sistema delle piazze con soluzioni e materiali pregiati;
- rendere fruibili gli spazi pubblici;
- riqualificare e valorizzare le emergenze architettoniche, monumentali-archeologiche.

UMI2

- definizione delle modalità di apertura e chiusura degli spazi anche con appositi atti convenzionali; riqualificare e valorizzare le emergenze architettoniche, monumentali-archeologiche

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere LECCO CENTRO con accesso da VIA PARINI/VIA NAVA/VIA ONGANIA/VIA SAN NICOLÒ'.

Area edificata con annesse aree a servizio (parcheggio di superficie).

Destinazione prevista: Riqualificazione edilizia, demolizione e ricostruzione con annessa area a servizio (parcheggi).

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Parini, via Nava, via Ongania).

Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere prestata massima attenzione e rispettate le prescrizioni di cui al DM 16/04/2008 per la gestione delle interferenze rete gas in quanto su via Parini e via Nava insiste:

- un tratto di rete di distribuzione del gas metano della società LARIO RETI HOLDING SPA (condotta della IV specie a media pressione) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 2 metri per parte della condotta.

- in Via Nava è presente anche una cabine secondaria di riduzione.

Si precisa che su via Nava insiste la rete della fognatura comunale in pressione dalla stazione di sollevamento "Nava"; pertanto è vietato qualsiasi allacciamento alla suddetta rete.

NTADP

(...omissis...)

Art. 4 - Perequazione urbanistica, compensazione, incentivazione e trasferimento di diritti edificatori

La perequazione urbanistica, la compensazione, l'incentivazione ed il trasferimento dei diritti edificatori sono applicati, nel DP e nel PdR, secondo quanto previsto dal presente articolo.

4.1 - Perequazione urbanistica

I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun ATU competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi od atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e per le prestazioni convenute. Nel calcolo della SU spettante ai singoli lotti non si tiene conto della SU relativa ai fabbricati esistenti da demolire e da rilocalizzare altrove all'interno degli *ambiti di trasformazione*; per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa SU viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo, salvo quanto specificatamente indicato nelle schede d'ambito.

Il medesimo principio si applica anche nelle aree del PdR soggette a pianificazione attuativa.

4.2 - Compensazione

Nel Piano dei Servizi sono individuate, con apposita simbologia, le aree per servizi pubblici o infrastrutture pubbliche, non incluse negli ambiti o tra le aree soggetti a piani attuativi o ad atti di programmazione negoziata e necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale, la cui cessione al Comune -senza corrispettivo in denaro- può essere compensata, in sostituzione dell'indennità di espropriazione, con l'attribuzione di diritti edificatori a destinazione residenziale.

I diritti edificatori possono essere usati nelle aree del Piano delle Regole appositamente individuate sino a concorrenza delle specifiche quantità massime per essi previste e nel rispetto dei limiti complessivi insediabili a seguito di operazioni di compensazione. Al fine di disporre di una situazione aggiornata dei diritti edificatori attribuiti e del grado di esaurimento delle relative disponibilità, il Comune tiene ed aggiorna permanentemente apposito registro pubblico a disposizione presso l'ufficio tecnico comunale.

La cessione volontaria di aree a servizi a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori è convenuta per atto pubblico al quale interviene anche il proprietario dei terreni o delle aree su cui, previa approvazione di specifica deliberazione di Giunta Comunale, potranno essere realizzati i diritti medesimi esprimendo al riguardo il proprio consenso. Ove però la cessione medesima avvenga in occasione dell'approvazione del di un piano attuativo nel quale è disciplinata la

realizzazione dei relativi diritti edificatori, cessione ed attribuzione dei diritti saranno oggetto della medesima convenzione volta a regolare l'attuazione del piano. I piani attuativi nei quali è prevista la realizzazione anche di diritti edificatori debbono essere presentati anche dai proprietari delle aree cui sono attribuiti i diritti medesimi.

4.3 – (abrogato con Deliberazione C.C. n. 43/2014 di Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del Piano di Governo del Territorio)

4.4 - Trasferimento di volumi e di SU esistenti per la salvaguardia dei corpi idrici o per lo sviluppo delle attività produttive e residenziali

Il Piano delle Regole, disciplinando gli interventi sul patrimonio consolidato esistente, può prevedere compensazioni a fini delocalizzativi in modo da favorire l'attuazione degli indirizzi stabiliti dallo Studio Geologico ed Idrogeologico del PGT nonché da disposizioni del vigente Regolamento di polizia idraulica per il reticolo idrico minore; tale compensazione avviene riconoscendo la possibilità di edificare altrove una SU pari a quella residenziale legittimamente esistente e applicati, nel DP e nel PdR, secondo quanto previsto dal presente articolo.

ricadente totalmente od almeno per i suoi 2/3 nella fascia di 10 metri dai corpi del Reticolo Idrico Minore oppure, in caso di fabbricati a destinazione produttiva, una SU pari ad un terzo del volume virtuale (ivi incluso quello dei volumi accessori) legittimamente esistente e ricadente totalmente od almeno per i suoi 2/3 nella fascia di 10 metri dai corpi del Reticolo Idrico Minore.

Detti trasferimenti di SU sono consentiti sulle aree specificamente previste dal PdR a condizione che:

- a) sia trasferita gratuitamente al Comune la proprietà dell'area di sedime e di pertinenza dell'immobile da dismettere;
- b) la demolizione dell'immobile e la realizzazione delle opere idrauliche eventualmente necessarie alla regimazione del corso d'acqua ed alla riqualificazione del sito siano assunte a carico del proprietario dell'immobile da rimuovere;
- c) che il proprietario del sito ove realizzare la SU trasferita sottoscriva convenzione con il Comune e con il proprietario interessato dal trasferimento per la disciplina del relativo insediamento in via autonoma o congiunta con quelli già eventualmente consentiti in sito.

4.5 - Incentivazione

Possono essere attribuiti incrementi della capacità edificatoria in funzione del raggiungimento di determinati obiettivi stabiliti dal PGT previa approvazione con apposita Delibera di Giunta Comunale della convenzione di riferimento.

Sono previste le seguenti forme di incentivazione.

L'utilizzo delle diverse forme di incentivazioni non può superare il limite massimo del 15% delle SU.

Incentivazione energetica

Tipo 1: negli ATU nei Piani attuativi e nei Permessi di costruire con convenzione le SU preassegnate possono essere incrementate a fronte dell'impegno a realizzare edilizia finalizzata al risparmio energetico così come definita dalla legislazione regionale, esclusivamente a seguito dell'attuazione dell'intervento di trasformazione previsto e nelle misure di cui al seguente schema:

- incremento del 10% della SU preassegnata o prevista, in caso di intervento in classe A+;
- incremento del 5% della SU preassegnata o prevista in caso di intervento in classe A.

Le superfici aggiuntive ai fini dell'incentivo energetico inerenti gli ATU i Piani Attuativi e i Permessi di costruire convenzionati sono ulteriori rispetto alla quota resa disponibile per l'ambito consolidato del PdR.

Tipo 2: il PGT al fine di promuovere la riduzione delle emissioni inquinanti con un utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche nonché un utilizzo di fonti rinnovabili, per edifici ubicati in alcune zone specificamente individuate nell'ambito consolidato del PdR, rende disponibili una tantum complessivi m² 18000 di SU, da utilizzarsi esclusivamente in loco di intervento, quale incentivo a fronte della realizzazione di edilizia finalizzata al risparmio

energetico così come definita dalla legislazione regionale. L'incentivo è corrisposto fino ad esaurimento della quota di SU resa disponibile. È cura del proponente all'atto della presentazione della pratica inerente l'intervento acquisire, presso gli uffici, tutte le informazioni necessarie riguardo la permanenza o l'esaurimento della disponibilità di tali superfici incrementali di incentivo. L'esaurimento di tali superfici di incentivo non dà adito ad alcun diritto in capo al richiedente/proprietario sulla loro disponibilità o utilizzo. L'intervento di riqualificazione energetica deve riguardare come minimo l'intero fabbricato. Non è ammissibile l'utilizzo dell'incentivo per interventi parziali o su determinate unità immobiliari che non comprendano l'intero corpo di fabbrica.

Il sistema dell'incentivazione energetica è previsto per gli interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e ampliamento, le modalità di utilizzo e suddivisione sono riportate nel Piano delle Regole.

Prevalgono e non si cumulano gli incentivi derivanti da eventuali normative nazionali e regionali (es. Piani casa).

Per le ristrutturazioni sostituzioni edilizie e gli ampliamenti valgono i seguenti incrementi:

- incremento del 10%, della SU esistente, in caso di intervento in classe A+;
- incremento del 7,5% della SU esistente, in caso di intervento in classe A;
- incremento del 5% della SU esistente in caso di intervento in classe B.

Tutti gli incrementi della SU dovranno essere garantiti da apposite certificazioni validate.

Incentivazione sociale

Negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano a prevalente destinazione residenziale, è prevista una incentivazione fino ad un massimo del 10% della SU assegnata, in caso di impegno a realizzare alloggi da dedicare -per un tempo convenzionalmente concordato non inferiore a 20 anni- ad alloggi in locazione a canone concordato e calmierato da riservare a particolari categorie sociali per una percentuale non inferiore al 30% dell'intero insediamento, comprensivo della SU incrementale, ovvero in caso di impegno a realizzare alloggi in vendita a prezzo convenzionato e da riservare a particolari categorie sociali per una percentuale non inferiore al 30% dell'intero insediamento, comprensivo della SU incrementale.

Incentivazione qualitativa

Negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano a prevalente destinazione diversa da quella residenziale, è prevista una incentivazione fino ad un massimo del 10% della SU preassegnata, in caso di impegno a realizzare opere di urbanizzazione secondaria situate anche all'esterno dell'ambito, ma riconosciute necessarie a far fronte all'integrale (e non solo a quota parte del) fabbisogno urbanizzativo indotto dall'insediamento, sempreché l'entità di tale specifico apporto abbia un costo stimato pari almeno al triplo del contributo di urbanizzazione dovuto in relazione alla SU incrementale a norma della deliberazione comunale per gli interventi non soggetti a piano attuativo. Detti interventi dovranno essere approvati preventivamente dall'Amministrazione Comunale e comunque riferiti ai contenuti delle necessità identificate dal Piano dei Servizi/Sottoservizi e compatibili con il Programma Triennale delle opere pubbliche.

Norme generali per tutte le incentivazioni previste:

Il PdR esplicita puntualmente, nel solo caso interventi che prevedano l'utilizzo di superfici derivanti da compensazione, un eventuale apposito diverso indice per l'altezza.

Gli incentivi sociali e qualitativi non sono tra di loro cumulabili.

La realizzazione delle SU oggetto di incentivazione è assoggettato a preventiva approvazione di apposita convenzione con l'Amministrazione che:

- A. definisca e motivi, la percentuale in concreto, applicata tenendo conto anche degli eventuali precedenti;
- B. descriva puntualmente le prestazioni oggetto delle obbligazioni prevedendo, a conclusione dell'intervento, la verifica e - se necessario - il collaudo delle opere e/o delle sistemazioni e della loro efficacia in ordine ai benefici perseguiti;
- C. contenga gli elementi essenziali del contratto di locazione o di vendita o, meglio, lo schema del contratto con

- indicazione delle particolari categorie sociali cui gli alloggi sono riservati e dei criteri di selezione delle richieste;
- D. contenga le certificazioni eventualmente previste nelle misure incentivanti;
- E. contenga e preveda le sanzioni, in caso di mancato conseguimento dei suddetti benefici o di mancato adempimento delle obbligazioni assunte, che a seconda dei casi può prevedere: la demolizione delle porzioni edificate con le SU incentivanti a cura e spese del proprietario o la cessione gratuita in proprietà al Comune con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici; versamenti economici pari al doppio del valore di mercato delle porzioni edificate con le SU incentivanti, anche nel caso di mancato rispetto delle condizioni locative o di vendita. Tutte le sanzioni devono prevedere inoltre l'eventuale conguaglio degli oneri dovuti;
- F. identifichi puntualmente i parametri e le modalità di riutilizzo degli eventuali diritti edificatori derivanti dalla misura di incentivazione per interventi di ristrutturazione realizzata nel tessuto urbano consolidato oltre alla localizzazione delle aree su cui saranno utilizzate tali superfici aggiuntive.

(...omissis...)

NTAPR

(...omissis...)

14.1 Ambiti di trasformazione urbana ATU

Si tratta di ambiti individuati dal Documento di Piano, la cui realizzazione è ritenuta di particolare rilevanza entro un processo di trasformazione volto al mantenimento di un adeguato controllo e indirizzo della componente pubblica.

Denominazione degli Ambiti:

ATU 1 - Chiuso - area ex cava

ATU 2 - Pescarenico

ATU 3 - Torrente Caldane - Garabuso Bonacina

ATU 4 - Torrente Gerenzane - Laorca Pomedo

ATU 5 - Corso Martiri

ATU 6 - Rivabella

ATU 7 - Via Pergola

ATU 8 - Via Valsugana - Unicalce

ATU 9 - Arlenico

ATU 10 - Via Fiandra

ATU 11 - Torrente Bione - Belledo

ATU 12 - Cava Maggianico

ATU 13 - Logaglio

ATU 14 - Area San Nicolò - ex Faini

ATU 15 - Stazione Ferroviaria – Caleotto

ATU 16 - Caviate

Gli interventi e le trasformazioni negli ATU si attuano, obbligatoriamente, attraverso le soluzioni negoziali appartenenti agli strumenti della programmazione negoziata, pianificazione attuativa e convenzionata come espressamente previsto per ogni singolo ATU nel fascicolo SDATU.

Per ogni ambito è stata redatta un'apposita scheda contenuta nel fascicolo "SDATU" schede dispositive ambiti di trasformazione urbana, dove vengono riportati l'inquadramento, gli obiettivi, le modalità di intervento, le tipologie delle costruzioni, le prescrizioni particolari, i criteri per la negoziazione progettuale di sostenibilità, lo scenario infrastrutturazione PUGSS e i dati per l'infrastrutturazione, gli indici e parametri urbanistici ed edilizi, tavole planimetriche esplicative. Per quanto non contenuto nelle schede si farà riferimento a tutto il complesso dispositivo del PGT e delle normative vigenti in materia.

In assenza dello strumento di attuazione dell'ATU specificamente previsto saranno ammessi solo interventi di cui alle lettere a), b), e c) dell'art. 27 della l.r. 12/05. Per gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono ammessi oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria gli interventi per l'adeguamento igienico sanitario e tecnologico e impiantistico, ambientale e/o connesso alle norme di sicurezza e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ad avvenuto completamento dei lavori attuativi non saranno ammessi interventi sostitutivi dell'esistente, saranno consentiti solo interventi di manutenzione e di risanamento conservativo.

Nel rispetto di quanto specificatamente previsto dalle singole disposizioni degli strumenti attuativi (SU min e max e ammissibilità di singole destinazioni d'uso e non per gruppi omogenei), saranno ammessi cambi di destinazioni d'uso esclusivamente fra le destinazioni d'uso previste dall'ATU negli indici e parametri edilizi delle schede SDATU. Gli ATU devono prevedere la cessione gratuita di tutte le superfici per servizi (S) individuata dalle rispettive schede eventualmente integrata sino a raggiungere la dotazione conteggiata, come previsto dalle NTACM e dalla NTAPS sul carico insediativo previsto dal progetto attuativo. In tali aree non è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi. Non è prevista monetizzazione all'interno degli Ambiti di Trasformazione Urbana.

(...omissis...)