

atu quattro

TORRENTE GERENZONE— LAORCA POMEDO

atu quattro: TORRENTE GERENZONE—LAORCA POMEDO

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'Ambito è localizzato ai margini del territorio urbanizzato e rappresenta un'area ancora ineditata seppur inserita tra tessuti aperti e a bassa densità. Il comparto, adiacente ad un campo sportivo, è situato in prossimità del rione di Laorca del quale ne costituisce un tratto di margine con la fascia boscata caratterizzante il versante sinistro della stretta vallata del torrente Gerenzone.

L'intervento deve concretizzare l'opportunità di rivitalizzare e potenziare l'area sportiva-ricreativa esistente in rapporto all'esigenza di offrire nuovi servizi e spazi di relazione, in primo luogo per il rione di Laorca, ma anche a scala urbana (coerentemente con quanto previsto dai progetti strategici sia dei nuclei storici che del torrente Gerenzone) e in attuazione delle politiche inerenti l'incentivazione di attività turistiche ricreative in ambiti di pregio ambientale-paesaggistico.

Esso prevede la realizzazione di alcune operazioni di completamento e di ricucitura a carattere residenziale. Inoltre prevede l'ampliamento di servizi sia a livello di rione che a valenza urbana, accessibili mediante il tratto stradale in progetto e i tracciati di percorribilità dolce inseriti all'interno di una zona di particolare interesse ambientale e paesaggistico.

Il progetto si sviluppa tramite elementi longitudinali fondanti: il torrente Gerenzone con relativa fascia spondale naturale, per la quale si propongono interventi di riqualificazione e salvaguardia; la fascia boscata da tutelare e gli assi infrastrutturali sia carrabili che ciclo-pedonali, i quali sostanziano una reale ipotesi di fruibilità dei servizi e delle attrezzature pubbliche proposte dal PGT.

Particolare attenzione deve essere posta all'inserimento ambientale e paesaggistico dell'edificato, mediante l'utilizzo di altezze limitate, l'uso di materiali adeguati al contesto, la realizzazione solo strettamente necessaria di opere infrastrutturali e di sostegno oltre che di riporto, di minore impatto possibile.

All'interno dell'area identificata è individuata nella scheda progetto cartografica l'area di concentrazione delle SU ammissibili. La parte dei sedimi identificati con la sigla VET devono essere preservati ed oggetto di un progetto di tutela e di riqualificazione ambientale che tenga conto delle valenze ecologiche e delle preesistenze naturali. Sono possibili solo ed unicamente interventi minimi per la fruizione ed ottimizzazione dei collegamenti naturali (ciclopeditoni). L'intervento deve prevedere la realizzazione di un'area di potenziamento delle urbanizzazioni relative alla fruizione ricreativa e sportiva del comparto urbanistico, secondo un progetto da concordare con il Comune, da localizzarsi sull'area di concentrazione dei servizi (S).

Particolare attenzione deve essere posta all'inserimento ambientale e paesaggistico dell'edificato, mediante l'utilizzo di altezze limitate, l'uso di materiali adeguati al contesto, la realizzazione solo strettamente necessaria di opere infrastrutturali e di sostegno oltre che di riporto, di minore impatto possibile.

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Attuativo

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Isolate, a schiera, a corte.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

LA Su ammessa è da considerarsi aggiuntiva alle superfici e volumi esistenti.

E' prevista la realizzazione di una polarità sportiva-ricreativa a servizio in primo luogo di Laorca, il quale necessita di nuove centralità e di spazi aggregativi dotati innanzitutto di accessibilità, che in ampie parti del rione, risulta molto difficoltosa. La condizione necessaria all'attuazione dell'intero progetto è infatti rappresentata dalla realizzazione di una nuova viabilità locale con relativi posti auto pubblici di attestazione a servizio dell'impianto sportivo-ricreativo. Di particolare importanza è anche la realizzazione del tracciato ciclo-pedonale in connessione con i tratti esistenti o da attuarsi al fine di garantire la continuità a valle e a monte e, ove possibile lungo la fascia boscata, per le connessioni con il rione.

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.

Lo studio deve quindi costituire la base progettuale per definire le modalità tecnico costruttive e le specifiche opere necessarie per la fruizione e mantenimento delle valenze ambientali ed ecologiche da valorizzare.

Considerata la localizzazione dell'intervento nel rispetto del torrente Gerenzone dovranno essere preventivamente analizzate e verificate le eventuali necessità derivanti dall'esondazione e comunque facendo riferimento alle norme vigenti in materia (Reticolo Idrico Minore), prevedendo anche interventi migliorativi della situazione in essere. Dato che l'ambito ricade in fascia di rispetto di sorgenti ad uso idropotabile nella realizzazione di edifici e strutture dovranno essere rispettate le limitazioni di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i. con particolare riferimento all' art. 94.

Eventuali nuove reti di raccolta delle acque chiare e nere, per i tratti siti all'interno della fascia di rispetto delle sorgenti, dovranno essere realizzate in conformità ai dettami del punto 3 dell'allegato 1 alla DGR 7/12693 del 10.4.2003 e s.m.i.

L'intervento deve prevedere la realizzazione di un'area di potenziamento delle urbanizzazioni relative alla fruizione ricreativa e sportiva del comparto urbanistico, secondo un progetto da concordare con il Comune, da localizzarsi sull'area di concentrazione dei servizi (S).

Sono previsti interventi di potenziamento dell'area sportiva-ricreativa e l'inserimento di due nuovi comparti edilizi (SC 1 e SC2) entrambi con accesso da nuova viabilità.

Si ribadisce che ricadendo l'ambito in fascia di rispetto di sorgenti ad uso idropotabile nella realizzazione di edifici e strutture si dovranno rispettare le limitazioni di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e dalla DGR n. 7/12693 del 10.04.2003. In particolare si evidenzia che non potranno in alcun modo essere effettuati interventi che vadano ad interferire con la zona di tutela assoluta delle sorgenti.

Giacché una parte dell'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 3 e in parte 4 si ribadiscono i divieti di edificazione nella classe 4 e quelli disposti dalle normative del reticolo idrico. Dovrà pertanto essere resa omogenea con le aree limitrofe la nuova classificazione acustica dell'area in relazione alle diverse

destinazioni d'uso previste e alla loro diversa distribuzione all'interno dell'ambito.

E' previsto l'obbligo di realizzare uno studio di incidenza e di richiedere una valutazione di incidenza per gli interventi previsti prima dell'approvazione del piano attuativo.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- garantire la permeabilità visiva verso la zona pedemontana;
- evitare le saldature lungo il tracciato viario (Corso Monte Ortigara e Via Ramello) al fine di garantire la permeabilità e la continuità del sistema del verde verso l'area pedemontana;
- verificare i rapporti di frangia tra le aree urbanizzate, le aree agricole e quelle naturali proprie dell'ambito pedemontano, prevedendo fasce arborate che delimitino l'urbanizzato;
- realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie rinnovabili e al riciclo delle acque naturali;
- armonizzare gli edifici con l'ambiente circostante prevedendo morfologie e finiture adeguate ad un'area di pregio ambientale e paesistico;
- tutelare e valorizzare il corridoio ecologico del torrente Gerenzone;
- inserire la pista ciclo-pedonale all'interno di fasce verdi, con attenzione alla realizzazione di tutti quegli elementi che determinano la continuità e la riconoscibilità dei percorsi;
- valutare la possibilità di una connessione con la sentieristica pedemontana esistente;
- conservare gli alberi esistenti aventi carattere di pregio per qualità e dimensioni, ad eccezione di essenze, da valutare e verificare singolarmente, ubicate nell'area di concentrazione dell'edificazione (SC) che rendano inattuabile l'intervento, previa valutazione favorevole della Commissione del Paesaggio;
- realizzare impianti ricreativi sportivi da concordare con il Comune.

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere LAORCA con accesso da VIA VALPOZZA mediante nuova viabilità in progetto.

Situazione attuale:

Area a verde in prossimità del TORRENTE GERENZONE, solo in parte edificata con accesso da VIA VALPOZZA. Nel tratto a margine con la fascia boscata è situato un campo sportivo.

Destinazione prevista:

Riqualificazione ambientale dell'asta fluviale (VET) e potenziamento dell'area sportiva-ricreativa (SERVIZIO) e inserimento di due nuovi comparti edilizi: SC1 e SC2 entrambi con accesso dalla nuova viabilità di comparto.

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito posto al di fuori del perimetro della zona servita da pubblica fognatura definito dall'Ufficio D'Ambito ATO Provincia di Lecco.

Sono tuttavia presenti i seguenti sottoservizi : pubblica fognatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica via Valpozza).

Le caratteristiche attuali dell'area e il progetto previsto richiedono un intervento infrastrutturale in relazione all'estensione di tutte le reti dei sottoservizi, necessari all'intero Ambito, da realizzarsi con la prevista nuova strada di collegamento.

Non esiste la rete di pubblica tombinatura in quanto è presente il Torrente Gerenzone e pertanto le acque meteoriche non contaminate previste dovranno essere smaltite in corpo d'acqua superficiale.

Nel rispetto delle esigenze di pianificazione territoriale il progetto di infrastrutturazione andrà predisposto e presentato unitamente a quello immobiliare e stradale e dovrà rispondere alle necessità di allacciamento al punto di erogazione più idoneo.

Si sottolinea la presenza di alcune sorgenti, pertanto i relativi sottoservizi dovranno essere realizzati in conformità ai vincoli imposti dalle relative fasce di tutela assoluta e di rispetto; in particolare:

- la sorgente Gallina, posta all'interno del comparto SC2 e del relativo rompitratta posto all'interno del comparto VET, per la quale occorre rispettare sia la fascia di tutela che quella di rispetto,
- le sorgenti Campovai, Ramello 1, Ramello 2, Da Porto poste al di fuori del perimetro dell'ATU, ma per le quali occorre rispettare le fasce di rispetto, poiché rientranti all'interno dell'ambito.

(...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 Caldone - Garabuso Bonacina

ATU 4 - Torrente Gerenzone - 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...)