

SDATU

atu sei

RIVABELLA

atu sei: RIVABELLA

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato in un'area compresa tra la sponda lacuale e la ferrovia a confine con il Comune di Vercurago. Ad eccezione dell'area interessata dal campeggio esistente (e normata dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi) e da poche residenze di modeste dimensioni, il comparto urbanistico in cui si localizza l'Area di Trasformazione presenta un patrimonio di naturalità di pregio, soprattutto nelle zone caratterizzate dalla pressoché totale assenza di elementi edificati. In alcuni tratti, il tracciato ferroviario rappresenta il limite fisico di separazione dell'ambito urbano.

Il progetto deve tenere in considerazione il nuovo tratto di connessione della pista ciclo-pedonale (Pedaladda, progettazione comunale) esistente verso nord (Rivabella) e verso sud (Vercurago) e la possibilità di realizzazione di una strada carrabile a servizio dei lotti esistenti. L'intervento prevede la conservazione e la valorizzazione delle aree esistenti ad elevata naturalità e qualità ambientale-paesaggistica poste al margine esterno del perimetro comunale. Si prevede altresì il potenziamento della fruibilità connessa al turismo e alle attività ricreative e del tempo libero, anche in considerazione delle vocazioni e destinazioni delle zone limitrofe. L'Area di Trasformazione prevede al suo interno due diverse aree di concentrazione delle superfici utili ammissibili. Una prima (SC1) in cui sono previsti e ammissibili interventi di implementazione delle strutture destinate alla funzione turistica U7.3 (strutture fisse a carattere permanente e di costruzione non precaria: bungalow o altre strutture di servizio alla azienda ricettiva all'aria aperta) per un parametro massimo di 400 mq. I manufatti dovranno essere realizzati con particolare attenzione alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili e al riciclo delle acque naturali e tramite un progetto di inserimento consono alle peculiarità dell'area con forte incremento del rapporto manufatti ed opere di mitigazione. Nell'area di concentrazione identificata con la sigla SC2 è prevista la localizzazione e realizzazione di una nuova costruzione da destinare a pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande (U3.8) per una superficie utile massima di 250 mq. Il progetto complessivo deve prevedere la creazione di un parco a fruizione pubblica quasi completamente su aree di

proprietà demaniale, opportunamente relazionato con tratto di pista ciclo-pedonale che da Rivabella porta a Vercurago, in prosecuzione con il progetto in via di realizzazione e con le necessarie opere di completamento funzionale.

L'intervento propone di attivare una trasformazione sostenibile nell'ottica di conservare, salvaguardare, ma anche valorizzare l'ambiente naturale esistente consentendo una fruibilità sostenibile, rispettosa dei valori dei luoghi. Le costruzioni devono avere un'altezza massima di un piano fuori terra e caratteristiche tali da porsi in aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato. La nuova costruzione ammissibile a pubblico esercizio deve ospitare anche i servizi del parco pubblico.

Il potenziamento del campeggio mediante piazzole utilizzabili dai clienti forniti di mezzi propri di pernottamento, tende, bungalows e strutture di servizio, fino ad una superficie max di 400 mq di SU e altezza max di 4,50 m, deve essere valutato anche con riferimento alle disposizioni normate dal Piano delle Regole riguardanti la riqualificazione dell'attigua zone destinata a campeggio, compresa la demolizione degli edifici incongrui.

Il progetto prevede la realizzazione del parco verso l'area storico-archeologica "Chiusa Visconti" in cessione a destinazione pubblica, eventualmente attrezzato con strutture temporanee di tipo leggero finalizzate a rafforzare la fruizione e prevede la formazione di un parcheggio di dimensioni tali da garantire la sosta ai visitatori del parco stesso posto in prossimità della nuova area di ampliamento del campeggio.

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Attuativo

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

per la SC1: bungalow, modeste strutture turistiche di servizio

per la SC2: costruzione unitaria con fronte lago

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto prevede la realizzazione del parco verso l'area storico-archeologica "Chiusa Visconti" a destinazione pubblica, eventualmente attrezzato con strutture temporanee di tipo leggero finalizzate a rafforzare la fruizione e prevede la formazione di un parcheggio (S1) di dimensioni tali da garantire la sosta ai visitatori del parco stesso posto in prossimità della nuova area di ampliamento del campeggio.

Il progetto deve tenere in considerazione il nuovo tratto di connessione della pista ciclo-pedonale (Pedaladda, progettazione comunale) esistente verso nord (Rivabella) e verso sud (Vercurago) e la possibilità di realizzazione di una strada carrabile a servizio dei lotti esistenti, al fine di garantire l'accessibilità carrabile al gruppo di edifici residenziali esistenti e consentire la chiusura definitiva del passaggio a livello.

Tutti gli interventi devono porsi come obiettivo sia la valorizzazione del carattere di naturalità dell'area, garantendone l'unitarietà e il rispetto delle caratteristiche ambientali e le funzioni ecologiche proprie del contesto, sia la valorizzazione del lago e delle sue sponde, mitigando l'impatto dei nuovi tracciati carrabili.

La pista ciclo-pedonale di Lecco (proveniente da Abbadia) connessa a quella di Vercurago garantisce una continuità significativa da un punto di vista ricreativo-sportivo-turistico, che il progetto dovrà considerare fra gli elementi prioritari di riferimento.

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 nella fascia di pertinenza acustica della ferrovia e pertanto gli interventi previsti devono essere analizzati per quanto stabilito dal DPR 459/98 e deve essere considerata la pertinenza acustica di Corso Bergamo e della Strada Provinciale n. 639.

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.

L'ambito ricade nella fascia di pertinenza acustica della ferrovia e pertanto gli interventi previsti devono essere analizzati per quanto stabilito dal DPR 459/98 e deve essere considerata la fascia di pertinenza acustica stradale, anche riguardo alla modifica della viabilità. L'ambito ricade inoltre all'interno di fasce di rispetto di antenne per la telefonia mobile; dovranno pertanto essere effettuate le verifiche di cui all'aggiornamento dell' articolo delle norme tecniche di P.G.T., in precedenza descritto. L'ambito risulta ricadere prevalentemente in classe 1 e in parte in classe 2 ed in classe 3 di fattibilità geologica; dovranno pertanto essere effettuate le verifiche previste per la specifica classe facendo attenzione alla soggiacenza della falda.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- realizzare opere connesse alla pista ciclo-pedonale "Pedaladda" all'interno delle fasce verdi e di mitigazione degli impatti rispetto alla strada carrabile;
- valorizzare le sponde lacuali e le sue funzioni ecologiche, le testimonianze storico-archeologiche e il sistema della percezione, completando la rete del percorso ciclo-pedonale;
- concentrare gli interventi di mitigazione ambientale, attraverso fasce arborate, lungo il tracciato ferroviario e a Nord in prossimità degli insediamenti produttivi esistenti;
- attrezzare l'area a parcheggio con idonei impianti vegetazionali in modo da favorirne l'inserimento e la mitigazione paesaggistica;
- realizzare il parco pubblico comprensivo di arredi e finiture secondo un progetto concordato con il Comune e comprensivo della sistemazione degli impianti del verde in relazione con gli ambiti naturali e i sistemi verdi spondali, laddove esistenti da preservare, secondo un progetto a firma di un tecnico abilitato;
- assicurare un attento inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni, infrastrutture stradali e degli impianti, tenendo conto dell'alta percepibilità dallo specchio lacuale.

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere CHIUSO con accesso dall'AREA RIVABELLA.

Situazione attuale: Area a verde compresa tra la sponda lacuale e la ferrovia a confine con il Comune di Vercurago, solo in parte edificata con accesso da CORSO BERGAMO (tramite strada con stanga - passaggio sui binari della ferrovia).

Destinazione prevista: Riqualficazione ambientale della sponda lacuale (VET), potenziamento dell'area camping con implementazione delle strutture destinate alla funzione turistica - bungalow (SC1) con connessa area a parcheggio (SERVIZIO) e inserimento di nuovo edificio da destinare a pubblico esercizio (SC2).

Salvaguardia e valorizzazione dell'area naturale esistente in sponda lacuale dall'area a campeggio fino alla "Chiusa Visconti" a confine con il Comune di Vercurago, mediante formazione di un parco a fruizione pubblica in area demaniale da relazionarsi con il tratto di pista ciclo-pedonale in fase di realizzazione - "Pedaladda" (SERVIZIO).

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in ZONA NON SERVITA dai sottoservizi.

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

Le caratteristiche attuali dell'area e il progetto previsto richiedono un intervento infrastrutturale con formazione di nuova strada di accesso da Rivabella o da Corso Bergamo e la realizzazione di tutti i sottoservizi necessari all'intero Ambito, verificandone il corretto dimensionamento al fine di includere anche le costruzioni già presenti con accesso da Corso Bergamo.

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 sull'area spondale insiste un tratto di rete di metanodotto della società SNAM RETE GAS SPA avente diametro DN 250 (Derivazione per Lecco) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 10 metri per parte della condotta, fino alla cabina di riduzione n. 394 e avente diametro DN 250 (Derivazione Lecco-Mandello) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 5 metri per parte della condotta, dalla suindicata cabina fino a Rivabella. Laddove si realizzi la strada di collegamento da Corso Bergamo occorrerà prevedere l'estensione della rete di tutti i sottoservizi necessari all'intero ambito; tale estensione di rete dovrà essere realizzata passando sotto i binari della ferrovia, previa formalizzazione della necessaria convenzione.

Nella posa delle condotte che interferiscono con linee ferroviarie dovranno essere adottate le prescrizioni del D.M. n. 2445 del 23/02/1971 "Norme tecniche per gli attraversamenti e per i parallelismi di condotte e canali convoglianti liquidi e gas con ferrovie ed altre linee di trasporto" e successive modificazioni tra cui il D.M. 10/08/2004.

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...)

(...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 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...)