

atu otto

VIA VALSUGANA-UNICALCE

atu otto: VIA VALSUGANA-UNICALCE

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato in prossimità di aree di cava da tempo inutilizzate o sottoutilizzate, tangente in un lato a Viale Valsugana, viale alberato tracciato il secolo scorso in una zona di espansione produttiva. Tuttora si alternano sullo stesso asse realtà produttive ancora attive che, insieme alle buone dotazioni di accessibilità, rendono la zona favorevole al mantenimento e al rafforzamento della propria vocazione prevalentemente produttiva ad eccezione del tratto terminale verso S.Ambrogio che ha risentito d'interventi di riuso funzionale tuttora interessanti anche l'asse mediano di Via Pergola a seguito soprattutto dell'ultimazione dei lavori relativi all'attraversamento cittadino.

Una parte dell'Ambito di trasformazione (proposta UMI 2) è localizzata ai margini della parte produttiva del rione di Maggianico.

L'operazione di trasformazione è destinata a potenziare e migliorare la rete produttiva esistente sia come opportunità per rilocalizzare le attività già presenti sul territorio che per insediarne di nuove. L'area si trova all'interno di un tessuto adeguatamente collegato con le principali linee infrastrutturali di connessione.

L'intervento deve prevedere la demolizione degli attuali manufatti esistenti e la realizzazione di edifici attenti all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica.

In relazione alla sua posizione strategica e all'ottima accessibilità, quest'ambito di trasformazione si candida ad ospitare, nelle aree per servizi, infrastrutture a supporto del trasporto e della logistica pubbliche.

L'intervento deve principalmente porsi in stretta relazione con il contesto di riferimento caratterizzato da segni molto forti propri del paesaggio pedemontano. La realizzazione di un insediamento industriale di nuova formazione deve prevedere un'adeguata articolazione degli spazi privati (agendo a più scale dimensionali e garantendo un elevato rapporto dialettico con l'intorno) e la realizzazione di opere di piantumazione atte a mitigare l'impatto delle attività sul contesto e sulla viabilità esistente.

L'intervento, nella parte verso il Viale Valsugana, deve concentrare inoltre la realizzazione di attività e uffici non strettamente produttivi.

Sino alla definizione ed approvazione del PA vale quanto normato dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, ovvero la conferma a destinazione produttiva con interventi ammessi che garantiscano il mantenimento degli impianti esistenti ed ampliamenti funzionali necessari per la permanenza delle attività produttive.

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Attuativo.

I parametri, destinazioni, funzioni e obblighi delle singole Umi devono comunque essere rispettate in senso di vincolo delle stesse sulle aree considerate qualora la trasformazione avvenga per stralci funzionali.

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici produttivi monopiano o multipiano.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto prevede la realizzazione e localizzazione delle Su ammesse solo ed unicamente nelle aree di concentrazione volumetrica (SC) individuate graficamente sulla scheda. Considerato che le pareti delle cave dismesse costituiscono rilevanti fenomeni di degrado paesaggistico, il recupero ambientale costituisce presupposto basilare per l'attuazione dell'ambito di trasformazione. Le aree individuate a verde ecologico territoriale (VET) da recuperare ambientalmente dovranno attenersi ad un apposito progetto di ingegneria naturalistica, che dovrà contenere specificatamente anche gli interventi di rimodellamento del versante (si rimanda come riferimento ai contenuti del manuale di Ingegneria Naturalistica di cui alla DGR 29 febbraio 2000, n. 6/48740 "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"). All'interno delle aree per servizi da cedere dall'UMI 1 devono trovare collocazione le attrezzature pubbliche legate alle infrastrutture e gli edifici a supporto del trasporto e della logistica, aree permeabili e piantumate, parcheggi scoperti e coperti. E' fatto obbligo prevedere comunque le suddette aree siano in adiacenza alla via Valsugana per un tratto di dimensioni significative (indicativamente pari ad almeno un quarto del perimetro complessivo).

L'intervento deve prevedere l'ampliamento e la riqualificazione di Via alle Fornaci.

Tra le attrezzature previste nell'UMI 2 è previsto il collegamento carrabile tra la Via alle Fornaci e il tratto di Via Sant'Antonio in prossimità del nucleo di Maggianico, attraverso la sistemazione e l'adeguamento del primo tratto di Via Sant'Antonio o un diverso tracciato qualora più consono alla morfologia e più in generale allo stato dei luoghi emerso dagli approfondimenti di dettaglio progettuale.

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. In particolare si evidenzia la necessità di individuare, con verifiche sul campo, l'alveo naturale e la parte intubata sotterranea del Torrente Olasca, al fine di adottare le misure del caso per la sua valorizzazione secondo i criteri proposti dal PGT per gli altri torrenti, con i relativi vincoli. Nell'eventualità di attivazioni di procedure per varianti/aggiornamenti del RIM attualmente in vigore occorrerà coerenzare l'individuazione esatta del Torrente Olasca.

Le valutazioni geologiche, propedeutiche alla progettazione dell'impianto dovranno considerare le norme vigenti per le classi identificate nel piano geologico, ovvero determinare puntualmente le eventuali opere di consolidamento necessarie e compatibili, valutando per le specificità riscontrabili i punti e le tipologie di dissesto e del grado di rischio presenti. Dette valutazioni dovranno quindi essere utilizzate quali basi per la progettazione degli interventi e le specifiche tecnico costruttive dei medesimi.

Per quanto riguarda il recupero ambientale della ex cava si evidenzia la criticità di fronti di cava reietti che necessitano di opere di messa in sicurezza. I materiali di riporto dovranno essere di provenienza certificata.

Si specifica che la valutazione della edificabilità dell'ambito ha tenuto conto della presenza nell'area di una porzione soggetta a particolari condizioni idrogeologiche, non calcolata ai fini edificatori bensì di ripristino ambientale.

Sempre per quanto concerne l'ambito dovranno essere valutati e certificati gli impatti acustici in corrispondenza dei recettori già esistenti ed in progetto.

L'ambito risulta prossimo a zone ed aree soggette a rischio di incidente rilevante. La progettazione e la realizzazione degli interventi deve relazionarsi alle potenzialità e possibilità di relazione con le specificità del comparto. In corrispondenza con il confine con la proprietà Fiocchi l'edificazione dovrà attestarsi ad una distanza di almeno 50 mt.

In tale ambito sono previste destinazioni a produttivo, artigianale, commerciale all'ingrosso, ecc .. Considerato che una parte dell'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 4 e parte in classe 3 e 2, si richiama quanto già esposto per l'ambito ATU1. Dovrà essere eseguita un'indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per l'inquinamento del suolo e sottosuolo (ex art. 3.2.1 del vigente Regolamento Locale di Igiene), quali serbatoi interrati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, impianto di depurazione acque e relative strutture di stoccaggio fanghi, additivi ecc ...) documentando le modalità di verifica, di smaltimento di eventuali rifiuti e materie prime pericolose presenti ed eventuali successivi interventi programmati. Si sottolinea la presenza di una linea ad alta tensione. Dovranno pertanto essere osservate le disposizioni normative vigenti e si richiama l'articolo 25 del documento denominato NTACM atto costitutivo il P.G.T..

L'ambito ricade inoltre all'interno di fasce di rispetto di antenne per la telefonia mobile. Dovranno pertanto essere osservate le disposizioni normative vigenti facendo riferimento alle verifiche di cui all'aggiornamento degli articoli delle norme tecniche di P.G.T., in precedenza descritti. Il P.Z.A. colloca l'ambito di cui trattasi in parte in classe V e in parte in classe IV. In relazione alla presenza di corsi d'acqua superficiali dovranno essere rispettati i divieti e le norme stabilite dallo studio del reticolo idrico

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- considerare un'adeguata articolazione dei volumi in relazione al rapporto con l'ambito pedemontano di riferimento garantire la permeabilità visiva verso la zona pedemontana;
- realizzare il recupero ambientale dell'area di cava attraverso opere di rimodellamento e di rinverdimento della parete rocciosa (VET)
- connessione con la sentieristica pedemontana esistente;
- realizzare opere di fasce di vegetazione arborea/arbustiva densa atte a mitigare l'impatto delle attività sul contesto e sulla viabilità esistente;
- predisporre la verifica dell'impatto veicolare sulla viabilità esistente e realizzare le opere per l'adeguamento della rete e dei nodi al fine di supportarne i carichi indotti dall'intervento;
- esperire indagini di tipo ambientale, come previsto dalla normativa vigente, volte a qualificare l'eventuale inquinamento causato da attività produttive esistenti;
- coordinare la progettazione dei percorsi ciclo-pedonali e degli spazi pubblici con gli interventi previsti nell'ATU 7 al fine di perseguire un sistema organico e continuo degli spazi aperti;
- prevedere un possibile intervento con previsioni produttive pluripiano;
- localizzare le superfici in cessione anche in funzione della continuità e della compattezza del sistema del verde pedemontano.

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere MAGGIANICO con accesso da VIA VALSUGANA e VIA ALLE FORNACI.

Situazione attuale:

Area urbana con presenza di impianti produttivi in attività, dismessi o sottoutilizzati in prossimità di aree di cava (Fratelli Bregaglio snc, Unicalce spa, Dolomite Colombo spa e Fassa spa).

Destinazione prevista:

UMI1 – Recupero ambientale e messa in sicurezza fronte di cava (VET), inserimento di attrezzature pubbliche e parcheggi su via Valsugana in stretto rapporto funzionale con adiacente ATU 7 (SERVIZIO) ed inserimento di nuove attività non strettamente produttive (SC).

UMI1 con accesso da VIA VALSUGANA

UMI2 – Demolizione e ricostruzione di nuove strutture a vocazione prevalentemente produttiva (SC) e riqualificazione via Alle Fornaci parte alta con allargamento sede stradale e nuova connessione con via Sant'Antonio.

UMI2 con accesso da VIA ALLE FORNACI

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura e tombinatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Valsugana, via Alle Fornaci).

Nell'ambito della riqualificazione dell'asse stradale di via Alle Fornaci ed in particolare per il nuovo collegamento con via Sant'Antonio dovranno essere verificati i sottoservizi presenti e adeguati ove

necessario.

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 Alle Fornaci parte bassa insiste un tratto di rete di metanodotto della società SNAM RETE GAS avente diametro DN 200 (Allacciamento Unicalce) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 5 metri per parte della condotta.

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...)