

SDATU

atu dieci

VIA FIANDRA

atu dieci: VIA FIANDRA

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato all'interno di un comparto particolarmente strategico - Polo Caleotto Arlenico - attualmente adibito a stoccaggio e distribuzione di carburanti, dotato di elevata accessibilità ed in prossimità delle strutture scolastiche di secondo grado. L'ambito è caratterizzato da rilevanti opportunità insediative per polarità significative, anche a livello sovracomunale. Adiacente all'area sono presenti tessuti a carattere prevalentemente residenziale con densità medio-alte, con tipologie diverse e disomogenee che disegnano una maglia urbana dai caratteri irregolari e disarticolati.

L'intervento è previsto obbligatoriamente con procedura di PII, e prevede la potenziale rivisitazione urbanistica complessiva dell'area al fine di cogliere i cambiamenti e le potenzialità innovative in atto nel contesto urbano, prevedendo anche l'individuazione di servizi attrattivi anche a carattere sovracomunale: sede e strutture di supporto all'istruzione (palestra, laboratori di ricerca, attività culturali, etc.), ovvero di un parcheggio (sempre di carattere pubblico o convenzionato) accanto al possibile insediamento di strutture commerciali, terziario e residenza. La pluralità di funzioni e destinazioni, ovvero anche l'insediamento di standard specifici come sopra menzionati configurano l'ambito per la procedura negoziale di PII. Si annota infatti l'esistente limitrofo polo scolastico-culturale facente parte del sistema delle scuole superiori di secondo grado, della Villa Manzoni e del polo universitario, tutti elementi costituenti un peculiare polo strategico nel tessuto cittadino. Le nuove strutture dovranno tendere ad una progettazione di alta qualità formale, con particolare attenzione al fronte architettonico ubicato lungo la Via Fiandra. La collocazione di nuove strutture deve tenere conto dei tessuti residenziali limitrofi, per cui l'inserimento deve prevedere attrezzature di mitigazione quali alberature ed altre opere più strettamente connesse alle emergenze del sistema infrastrutturale.

La modalità di trasformazione ed il relativo progetto di intervento deve raccogliere le potenzialità dell'area attraverso un corretto dimensionamento ed allocazione delle varie destinazioni coniugando i rapporti

pubblici privati. All'interno delle destinazioni ammissibili sono indicate una pluralità di funzioni (commerciale, terziario, residenza) che risultano potenzialmente insediabili a fronte della risoluzione contestuale di una serie di criticità esistenti (ambientali ed insediative, oltre al rafforzamento del polo scolastico-culturale, delle strutture legate ad attività sportive, laboratori, spazi culturali, etc.. L'intervento deve prevedere un parcheggio, opere infrastrutturali (es. allargamento e riqualificazione di Via Rivolta) e ambientali atte a migliorare l'inserimento rispetto anche ai tessuti residenziali limitrofi peraltro privi di una ordinata maglia urbana dettata dalle morfo-tipologie presenti.

Si annota che nell'ambito sono presenti ed attive aziende con attività soggette a specifiche limitazioni ed obblighi di cui all'apposito elaborato RIR.

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

MODALITA' DI INTERVENTO

Programma Integrato di Intervento

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici articolati ed unitari.

Gli allineamenti di progetto dovranno essere attentamente individuati in relazione alla necessità di qualificare e riordinare un ambito centrale, multifunzionale e caratterizzato da edifici esistenti disomogenei. Dovrà comunque essere accuratamente progettato l'affaccio verso via Fiandra, di qualità formale e funzionale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il Programma Integrato di Intervento prevede una superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche pari almeno al 50% della SU ammessa.

La modalità di attuazione dell'ambito di trasformazione urbana è prevista obbligatoriamente tramite PII, ovvero attraverso procedura negoziale di rapporto misto pubblico privato, volta a consentire l'insediamento di progetto tramite una corretta valutazione e individuazione delle dotazioni necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento, oltre alla definizione contestuale sia degli standard che degli standard qualitativi, tipici del PII.

Nelle opere di urbanizzazione e nella definizione degli standard qualitativi sono da annoverarsi interventi sia di recupero ambientale che di implementazione dei servizi necessari alla fruizione del comparto, anche strutturali (percorsi ciclopeditoni, interventi di riqualificazione dei tracciati viari, illuminazione, collettamento, arredo urbano).

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 considerazione della fascia di rispetto del pozzo pubblico si dovranno rispettare le limitazioni di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/2006. All'interno delle azioni propedeutiche e necessarie per la trasformazione

dell'ambito, in considerazione delle destinazioni produttive previgenti, dovrà essere effettuata una indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di pericolo per l'inquinamento del suolo e del sottosuolo (ex art. 3.2.1 del vigente regolamento locale di igiene) quali serbatoi interati 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. 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, nonché la presenza di linee ad alta tensione. Dovrà essere redatto e valutato uno studio sul clima acustico, tenendo in considerazione sia le destinazioni in progetto che le limitrofe attività, tenuto conto anche della fascia di pertinenza acustica delle FFSS e della strada di via Pergola. Si annota la presenza della cabina primaria di via Fiandra - via Pergola.

L'ambito ricade in parte nella fascia di rispetto del pozzo pubblico si dovranno rispettare i divieti e le limitazioni di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. nonché quanto disposto dalla DGR n. 7/12693 del 10.04.2003. Considerata l'attuale presenza di attività produttiva oltre che del distributore di carburante, l'area necessita di indagine ambientale preliminare al fine di verificare eventuali contaminazioni del suolo e sottosuolo. Si raccomanda nella conduzione dell'indagine ambientale particolare attenzione, affinché eventuali contaminazioni non vengano veicolate in falda.

Considerato che tale ambito prevede anche l'insediamento di strutture di supporto all'istruzione e strutture residenziali si dovrà provvedere alla redazione di una valutazione di clima acustico in quanto l'area ricade nella fascia di pertinenza della strada di via Fiandra.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- incrementare i collegamenti e la permeabilità pedonale in riferimento ai servizi pubblici con particolare attenzione all'attrezzatura scolastica;
- individuare servizi attrattivi anche a carattere sovracomunale: sede e strutture di supporto all'istruzione (palestra, laboratori di ricerca, attività culturali, etc.),
- individuare e realizzare un parcheggio (sempre di carattere pubblico o convenzionato);
- allineamento privilegiato lungo l'asse di Via Fiandra;
- rimuovere il distributore di carburante che insiste sulla Via Fiandra;
- porre attenzione alla sistemazione della pavimentazione e dell'arredo urbano della piastra di copertura del parcheggio interrato;
- esperire indagini di tipo ambientale, come previsto dalla normativa vigente, volte a bonificare le aree dall'eventuale inquinamento causato dalle attività produttive preesistenti;
- predisporre la verifica dell'impatto veicolare sulla viabilità esistente nel caso di attività produttive che inducono concentrazione temporale dell'attrazione/generazione di traffico veicolare e realizzare le opere per l'adeguamento della rete e dei nodi al fine di supportare i carichi indotti dall'intervento;
- evitare gli accessi da Via Fiandra e realizzare filari e/o fasce di mitigazione arboree/arbustive lungo il perimetro e intersezioni varie.

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere CALEOTTO con accesso da VIA RIVOLTA

Situazione attuale:

Edificato a prevalente vocazione industriale (ditta Petrolcarbo, stoccaggio e distribuzione carburanti)

Destinazione prevista:

Piano integrato di intervento (PII) con sostituzione edilizia e rimozione distributore carburanti di via Fiandra ed inserimento di nuova struttura e servizi per l'istruzione secondaria superiore a valenza sovracomunale, con annesso parcheggio pluripiano interrato ad uso pubblico e riqualificazione di via Rivolta, con allargamento della sede stradale.

PII con accesso da VIA RIVOLTA.

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

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

Nell'ambito della riqualificazione di via Rivolta e via Marconi parte alta dovranno essere verificati i tutti i sottoservizi ed adeguati ove necessario e dovrà essere separata la rete di fognatura mista comunale fino all'innesto con via Fiandra.

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 sulla via Rivolta in cui 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.

Si sottolinea la presenza del POZZO MARCONI, posto in via Marconi, al di fuori del perimetro dell'ATU ma per il quale occorre rispettare la fasce di rispetto, poiché rientrante all'interno dell'ambito.

Si precisa che all'interno dell'area è localizzato un impianto di distribuzione GPL.

(...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...)