

# COMUNE DI ARZAGO D'ADDA

## PROVINCIA DI BERGAMO

### PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

#### “DOCUMENTO DI PIANO”

<b>IL SINDACO</b> Dott. Gabriele Riva _____	<b>Norme tecniche di attuazione</b>		<b>Allegato</b> <b>B</b>
<b>IL SEGRETARIO COMUNALE</b> Dott. Giuseppe Portera _____			<b>Data</b> <b>LUGLIO</b> <b>2011</b>
<b>IL PROGETTISTA</b> Arch. Roberto Pala _____			<b>Aggiornamento</b> _____
<b>Studio Tecnico</b> <b>Treviglio (Bg)</b> <b>Vicolo Mandelli, n° 6</b>	<b>Delibera di Consiglio</b> <b>Comunale di adozione</b> <b>n° 1 del 03/03/2011</b> _____	<b>Delibera di Giunta</b> <b>Provinciale di Verifica</b> <b>di compatibilità al PTCP</b> <b>n° 350 del 18/07/2011</b> _____	<b>Delibera di Consiglio</b> <b>Comunale di approvazione</b> <b>n° 20 del 25/07/2011</b> _____

Comune di Arzago d'Adda  
Documento di Piano  
Norme Tecniche di Attuazione

LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI

PTPR – Piano Territoriale Regionale  
PTCP – Piano Territoriale Coordinamento Provinciale  
PGT - Piano Governo del Territorio  
PRG – Piano Regolatore Generale  
ST – Superficie Territoriale  
SF – Superficie fondiaria  
SRC – Superficie Residenziale Computabile  
SLP – Superficie Lorda di Piano  
V - Volume  
PC – Permesso di Costruire  
DIA – Denuncia di Inizio Attività  
SCIA – Segnalazione Certificata Inizio Attività  
PA – Piano Attuativo  
PR – Piano di Recupero  
PL – Piano di Lottizzazione  
PII – Piani Integrati di Intervento  
NTA – Norme Tecniche d'Attuazione  
CU – Carico Urbanistico

## **DISCIPLINA URBANISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

### *Art. 1 Principi e criteri ispiratori del Documento di Piano*

1. La disciplina urbanistica del PGT si ispira:

- al principio di sussidiarietà e di collaborazione che comportano il preciso riconoscimento delle responsabilità dei soggetti che possono concorrere ad attuare gli interventi che competono al livello della pianificazione comunale;
- al principio della copianificazione, che caratterizza la natura delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore;
- al principio della perequazione urbanistica che prevede forme di equità di trattamento urbanistico in relazione ai vantaggi e agli oneri che il piano determina con le proprie previsioni.

2. Le presenti norme di attuazione del Comune di Arzago d'Adda si ispirano inoltre ai principi di partecipazione d'imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'art. 97 della Costituzione e nell'art. 1 della L. n° 241 del 07/08/1990 e ss. mm. ed ii., nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

3. Esse inoltre intendono perseguire gli obiettivi e gli indirizzi di cui all'art. 1 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., nei modi e secondo i criteri e i contenuti enunciati nel documento strategico del presente Documento di Piano.

### *Art. 2 Oggetto del PGT*

1. Tutto il territorio comunale è interessato dal PGT secondo le previsioni definite dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole e delle relative planimetrie di progetto e le prescrizioni delle presenti norme.

2. In particolare il PGT fissa:

- 1 - L'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
- 2 - La tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
- 3 - La caratterizzazione quantitativa e funzionale delle aree destinate alla residenza, all'agricoltura, al commercio, alle attività produttive, culturali e ricreative;
- 4 - La quantificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
- 5 - Il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni ed i trasporti pubblici e privati.

### *Art. 3 Modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale*

1. I Piani urbanistici di livello sovracomunale ai quali il presente PGT fa riferimento sono:

- il PTPR, così come approvato dalla Regione Lombardia e attualmente vigente e le sue successive modificazioni e integrazioni;
- il PTCP della Provincia di Bergamo.

2. Gli elementi prescrittivi e prevalenti sia di livello normativo che di livello revisionale cartografico sono stati considerati nell'ambito della progettazione del PGT e la disciplina del Piano è conforme a tali elementi.

3. Al fine di una più certa e assoluta conformità degli elaborati del Documento di Piano del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole le presenti norme confermano la assoluta prevalenza sui contenuti degli atti del PGT di tutte le previsioni prescrittive dei Piani sopra elencati, talché l'eventuale presenza di elementi in contrasto non ne consente l'attuazione, dovendosi fare riferimento alle norme e alla cartografia della pianificazione sovracomunale.

4. Allo stesso modo l'entrata in vigore di modificazioni o integrazioni dei Piani suddetti o di nuove previsioni edificatorie di livello sovracomunale, ed in particolare delle previsioni relative all'adeguamento del PTCP della Provincia di Bergamo agli artt. 15 e 18 della L.R. n° 12 del

11/03/2005 e ss. mm. ed ii., prevalgono di diritto, per le parti prescrittive sulle previsioni e prescrizioni degli atti del PGT.

#### *Art. 4 Modalità di attuazione delle previsioni del PGT*

1. Le previsioni del PGT si attuano per intervento diretto o per intervento indiretto secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

#### **2. Interventi diretti**

Per interventi diretti di attuazione si intendono quelli realizzabili sulla base di Permesso di costruire o Dichiarazione di Inizio Attività.

3. Ove prescritto e necessario, e comunque in tutti i casi individuati dalle norme degli atti del PGT, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono specificati caso per caso dalla presente disciplina.

4. I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.

5. L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, negli Edifici della Città Storica e nelle aree interstiziali edificabili, nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per l'edilizia rurale e il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico ambientale e agricolo.

6. Sono interventi diretti:

- a) Permesso di Costruire di cui al capo II, artt. 33 e segg. della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., quando non sia prevista dal Piano delle Regole la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
- b) Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art 10 comma II, della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. e delle presenti norme;
- c) Denuncia di Inizio Attività di cui al capo II, artt. 41 e segg. della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..

#### **7. Interventi indiretti**

Per interventi indiretti di attuazione del PGT si intendono quelli realizzabili sulla base di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.

8. L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa interventi di riqualificazione urbana, nonché negli ambiti per la riqualificazione di servizi e attrezzature di iniziativa privata. per i quali è ammesso comunque in alternativa anche l'intervento diretto attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

9. L'intervento indiretto è inoltre previsto in aree interne al Piano delle Regole ove la dimensione delle stesse o particolari situazioni al contorno richiedano un preliminare progetto di scala urbana al fine di verificare l'impatto e i caratteri degli interventi e il rapporto qualitativo e funzionale con l'intorno.

10. Gli interventi da attuarsi attraverso Piani Attuativi devono essere integrati da Convenzione e formati sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie: l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.

11. Sono interventi indiretti:

- a. Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;

- b. Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. n° 167 del 18/04/1962 e ss. mm. ed ii.;
  - c. Programmi Integrati di Intervento di cui agli artt. 87 e segg. della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii.;
  - d. Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della L. n° 865 del 22/10/1971;
  - e. Piani di Lottizzazione Convenzionati;
  - f. Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli art. 28 e segg. della L. n° 457 del 05/08/1978, negli ambiti assoggettati a obbligo di PR dal presente Piano delle Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi dell'art 27 e segg. della citata L. n° 457 del 05/08/1978,
12. Qualora le norme del PGT prevedano l'obbligo del Piano Attuativo, la nuova fabbricazione non potrà essere consentita se i relativi progetti non saranno redatti in conformità a quanto previsto in materia di pianificazione attuativa dalle norme di legge e dalle presenti NTA.
13. Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività.
14. Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.
15. Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, i richiedenti potranno presentare un pre-progetto di massima per l'ottenimento di un parere preventivo.
16. Sullo stesso il Comune si esprimerà entro 60 giorni, avendo assunto i pareri che riterrà opportuno.

*Art. 5 Titolo edilizio convenzionato (Permesso di Costruire – Denuncia di Inizio Attività)*

1. Gli interventi edilizi in presenza di situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico, possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.
2. Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista:
- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa il Consiglio Comunale, su richiesta dell'interessato, con provvedimento motivato, ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o di standard già esistenti;
  - quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente una unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.
3. Può, inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.
4. Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste la necessità di conferire o integrare la dotazione di standard in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale della zona.

5. Per “titolo edilizio convenzionato” si deve intendere che l’atto abilitativo dell’intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente DIA ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
  - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
  - osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell’attuazione dell’intervento;
  - preventivo assenso sulle varianti in corso d’opera.
6. Gli impegni di cui al punto precedente possono essere contenuti:
- in apposito atto unilaterale d’obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
  - in apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell’Amministrazione Comunale e ai sensi e per gli effetti dell’art. 11 della L. n° 241 del 07/08/1990, e ss. mm. ed ii., avente, se espressamente precisato nell’atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, efficacia sostitutiva del titolo edilizio.
7. In entrambi i casi, l’atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:
- precedentemente approvato dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico o, nei casi di cui al successivo punto 9, dalla Giunta Comunale;
  - richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l’inadempimento degli obblighi o l’inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell’atto d’obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
  - trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.
8. I contenuti dell’atto devono essere in ogni caso completati con l’impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall’intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.
9. La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d’obbligo finalizzati all’attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti NTA.

#### *Art. 6 Criteri e modalità per la compensazione, la perequazione e l’incentivazione*

1. Il PGT, in ossequio ai principi fondamentali della riforma urbanistica regionale introdotta dalla L.R. n° 12 del 12/03/2005 e ss. mm. ed ii. individua la compensazione, la perequazione e l’incentivazione urbanistica come elementi fondanti del processo di formazione e di attuazione del Piano.
2. In tal senso il PGT individua nell’ambito della normativa del presente Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole i criteri e le modalità per gli interventi di compensazione urbanistica al fine di consentire l’attribuzione di diritti edificatori alle aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico, prevedendone la commerciabilità e/o la realizzazione in specifiche collocazioni che saranno individuate all’interno delle singole normative.
3. Allo stesso modo il PGT individua il criterio perequativo come elemento fondante dei contenuti dei singoli atti e in particolare ne prevede l’attuazione in tutti gli ambiti a pianificazione attuativa.
4. Il PGT infine individua gli interventi di incentivazione come elementi gestionali strategici da introdurre nell’ambito delle valutazioni delle proposte della strumentazione attuativa al fine di

ottenere mediante l'utilizzo di elementi premiali interventi improntati ad una elevata qualità ambientale ed urbanistica, e alla realizzazione di attrezzature e servizi di entità e qualità superiore rispetto ai minimi previsti dalla normativa.

5. Per la promozione e l'attuazione dell'incentivazione di interventi che consentano il raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico e di riqualificazione urbana nonché per favorire la promozione di edilizia bioclimatica la Giunta Comunale, su istanza dell'interessato, potrà, con specifico atto motivato consentire un incremento della volumetria prevista per ciascun intervento fino ad un massimo del 15%.

6. Tale incremento sarà inoltre consentito ai fini dell'attuazione delle possibilità compensative previste dal Piano dei Servizi, in aggiunta alle volumetrie ammesse dalle singole norme di Piano, mediante il trasferimento per acquisizione nei lotti edificabili delle quantità volumetriche compensative, derivanti dalle cessioni di aree a destinazione pubblica.

#### *Art. 7 Ambiti di trasformazione*

1. Sono qualificati come Ambiti di trasformazione le parti del territorio, inedificate e non urbanizzate, che per localizzazione e caratteri si manifestano idonee ad integrare organicamente il tessuto urbanistico ed edilizio esistente; in tali aree il PGT prevede la realizzazione di nuovi insediamenti dotati dei necessari servizi pubblici.

2. All'interno degli ambiti di cui al presente articolo sono cartograficamente individuati "Ambiti di conservazione" di elementi di naturalità presenti, che devono essere mantenuti e valorizzati.

3. Tutti gli Ambiti di trasformazione sono soggetti a strumento esecutivo d'iniziativa pubblica o privata che utilizzi le modalità perequative di cui al precedente **art. 6**.

4. Gli Ambiti di trasformazione si articolano in Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani, Ambiti di trasformazione per attività produttive.

5. In tutti gli Ambiti di trasformazione è sempre ammessa la compresenza di funzioni diverse tra quelle dichiarate ammissibili dall'articolo relativo alle "Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale" del Piano delle Regole (con esclusione delle funzioni agricole), che saranno regolate da percentuali minime per ciascuna tipologia di ambito nelle convenzioni dei Piani Attuativi; una quota percentuale eccedente quelle minime garantite, definita quota flessibile, può essere assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste.

6. Eventuali funzioni non compatibili con le varie tipologie di destinazione urbanistica sono esplicitamente escluse.

7. La superficie delle aree dei Piani Attuativi che saranno proposti all'interno degli ambiti di trasformazione deve prevedere le seguenti componenti:

- le aree nelle quali va concentrata l'edificazione, definite come Area di concentrazione edilizia;
- un'area destinata a verde privato con valenza ecologica che dovrà essere attrezzata a verde privato;
- le aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- eventuali aree destinate a verde, servizi pubblici e di interesse collettivo e, ove previsto, aree per Edilizia Economia e Popolare da cedere interamente al Comune con convenzione o atto d'obbligo unilaterale senza oneri per il Comune o da convenzionare a fini degli interventi.

8. L'organizzazione interna determina in sede di Piano Attuativo e nelle relative convenzioni, dovrà garantire il reperimento e la realizzazione di spazi e strutture pubbliche organiche e funzionali, evitando la loro individuazione su porzioni di territorio eccessivamente frammentate, localizzate in zone morfologicamente inadatte o con problematiche idrogeologiche, garantendo in ogni caso un'efficace connessione ambientale e funzionale con il territorio urbano circostante l'ambito di trasformazione.

9. Le quantità edificatorie del PRG previgente relative ad aree interne agli ambiti di trasformazione restano confermate e di diritto dei soggetti già aventi titolo.

10. Gli edifici esistenti interni agli ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi e sottoposti ad intervento diretto alle seguenti condizioni:

- a) lo stralcio deve riguardare l'area di effettiva pertinenza dell'edificio, come risulta dalla situazione catastale e di fatto o parte di essa;
- b) gli edifici stralciati se a destinazione non congruente con quella prevista dall'**art. 15** non possono essere demoliti e ricostruiti, ma esclusivamente sottoposti ad interventi di recupero;
- c) le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso in atto devono essere compatibili con la normativa funzionale dell'ambito interessato.

11. Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed un'efficacia funzionale, il Comune può dotarsi di un progetto di coordinamento.

12. Esso sarà reso pubblico e comunicato agli interessati che potranno formulare le proprie osservazioni e valutazioni in merito ai contenuti progettuali del piano, nei confronti delle quali il Comune potrà eventualmente assumere le proprie determinazioni con atto formale della Giunta.

13. Tale strumento costituisce una proposta progettuale generale non avente valore di Piano Attuativo e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 51% delle aree dell'ambito, in quest'ultimo caso è obbligo costituire un consorzio finalizzato all'acquisto del restante 49%.

14. In questo caso, dovrà, essere garantito il rispetto, pro quota dei diritti di tutti i singoli proprietari in rapporto agli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario considerato.

15. Qualora il Comune faccia proprio con specifico atto deliberativo di Giunta tale progetto di coordinamento progettuale, esso, reso pubblico e comunicato agli interessati, diventa cogente nei confronti della successiva elaborazione dei Piani Attuativi e delle relative convenzioni.

16. Gli elaborati del Progetto di coordinamento dovranno definire con gli opportuni documenti grafici e tabellari l'ambito di intervento, i principali contenuti programmatici e progettuali che guideranno la trasformazione urbanistica nonché una esauriente trattazione delle motivazioni a sostegno delle scelte progettuali operate.

#### *Art. 8 Destinazioni d'uso*

1. Le destinazioni d'uso previste dagli atti del PGT individuano le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

2. Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

3. Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio Attività.

4. I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.

5. Si ha mutamento della destinazione d'uso quanto l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.

6. Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizia.

7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

- a) residenziale, costituita dalle funzioni abitative e dalle attività connesse e compatibili quali: attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; circoli privati; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; residenze collettive, ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive; è

inoltre compatibile con la destinazione residenziale l'uso di unità immobiliari per attività professionali e uffici;

b) artigianale di servizio, costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizio o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);

c) produttiva, costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi; sono compatibili le attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;

d) commerciale per la vendita al dettaglio costituita dall'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi selfservice;

e) commerciale per la vendita all'ingrosso, costituita dall'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;

f) direzionale, che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici e centri di servizi, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, di dimensioni complessive maggiori di mq. 250 di SLP;

g) turistico e ricettiva costituita oltre che dall'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché strutture socio-assistenziali di iniziativa privata;

h) pubblici esercizi, locali di svago di prossimità costituita da pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) e locali di svago e gioco, con capienza inferiore o uguale a 40 persone;

i) sportiva e per il tempo libero, in cui rientrano le attività di spettacolo e le varie forme di attività ricreative;

j) agricola produttiva;

k) residenziale agricola.

8. Oltre a quelle individuate nei precedenti punti, possono essere individuate altre destinazioni specifiche e destinazioni compatibili o complementari, ai sensi del successivo **art. 9**, che saranno precisate nella disciplina specifica delle singole zone urbanistiche.

9. All'interno delle categorie generali e delle destinazioni d'uso sopra indicate sono presenti specifiche attività che articolano e declinano le destinazioni generali.

10. Tali attività vengono definite come "destinazioni d'uso specifiche".

#### *Art. 9 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti*

1. La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso.

2. Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:

A) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;

B) Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);

C) Compatibili: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

3. Il PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii.:

- definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;

- definisce, per ogni zona omogenea, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati. Ogni destinazione principale comprende, per l'effetto, tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.

4. Sono conseguentemente ammissibili, nelle varie zone urbanistiche, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.

5. Gli usi e le funzioni che costituiscano attrezzature e servizi, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

6. La destinazione d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.

7. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, connessa ad opere edilizie, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, che comporti un aumento del carico urbanistico e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.

8. Affinchè la modificazione di destinazione d'uso sia da considerarsi urbanisticamente rilevante, è necessario cumulativamente che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:

- intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività;

- introduca l'uso in via principale o accessoria.

9. Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal PGT, diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.

10. E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale.

11. Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente).

12. Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lettera d) dell'art. 4 del D.Lgs. n° 114 del 31/03/1998.

13. Ogni modifica d'uso è ammissibile in rapporto alla specifica tipologia di cui al punto 2 e l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato.

14. E' inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lettere e) e f) del D.Lgs. n° 114 del 31/03/1998, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.
15. In conformità all'art. 52 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di standard.
16. I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme urbanistiche di zona e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti un'unità immobiliare, o parti di essa, la cui superficie lorda di pavimento sia inferiore a mq. 150, per i quali la comunicazione non è richiesta.
17. Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20 comma I, del D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
18. L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere comunque adeguato alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.
19. Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, anche se dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie conclusesi, con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, entro il biennio precedente alla modifica di destinazione d'uso.
20. L'equiparazione di cui al precedente punto ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.
21. I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di SLP, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione ICI.
22. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti punti, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
  - con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, ai sensi del successivo art. 38 bis.
23. Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta.
24. La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
  - tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
  - tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella

disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

25. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo al Permesso di Costruire è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

26. La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 53 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..

#### *Art. 10 Ambiti di trasformazione a fini residenziali*

1. Negli Ambiti di trasformazione chi intenda proporre interventi di nuova edificazione dovrà provvedere alla preventiva proposta di intervento mediante presentazione all'Amministrazione di un Piano Attuativo di utilizzazione dei terreni attraverso la predisposizione di adeguato strumento urbanistico di iniziativa privata, chiedendone l'approvazione all'Amministrazione Comunale.

2. Il Piano Attuativo dovrà prevedere la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri ad esse relativi in ragione delle superfici lorde di tutte le proprietà comprese all'interno del perimetro del Piano stesso.

3. Il Piano Attuativo dovrà contenere inoltre apposite prescrizioni in ordine alle tipologie edilizie e ai criteri per un corretto inserimento ambientale e dovrà prevedere appositi spazi per la realizzazione di verde alberato di filtro con i vari tipi di insediamento posti al contorno nonché piantumazioni all'interno dell'area di Piano.

4. Negli ambiti di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla prevalente destinazione residenziale, fatta salva la possibilità che in loro parti possano essere insediate altre attività previste dalle destinazioni d'uso consentite.

5. Sono altresì consentite tipologie edilizie funzionali alle destinazioni d'uso direzionale, turistico-ricettiva, commerciale anche se configurino un insieme funzionalmente coordinato di negozi aventi strutture e servizi in comune (parcheggi, spazi di circolazione, ecc.) per l'insediamento del commercio al dettaglio e dell'artigianato di servizio.

6. Fino all'approvazione dei Piani Attuativi non è consentita autonoma edificazione di singoli fabbricati anche quando fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorché della stessa proprietà; non è altresì consentita la costruzione di autorimesse.

#### *Art. 11 Aree per l'edilizia residenziale economica e popolare*

1. Il Piano individua all'interno di ogni Ambito di trasformazione residenziale una quota non inferiore al 10% dell'edificabilità dell'area (ST) sia in termini di SRC che in termini di SF da destinare ad edilizia residenziale convenzionata ovvero favorita dall'intervento pubblico. Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare proposte alternative o monetizzare tale dotazione.

2. Nelle aree di cui al presente articolo l'edificazione di Edilizia Economica e Popolare (EEP) dovrà essere individuata negli elaborati grafici e regolata mediante specifico capitolo nella convenzione urbanistica allegati al piano attuativo. Le caratteristiche dell'EEP dovranno rispettare i disposti della L. n° 167 del 18/04/1962 e ss. mm. ed ii.; o mediante l'applicazione delle disposizioni della L. n° 179 del 17/02/1992 e ss. mm. ed ii. norme statali e regionali che la integrano.

3. È altresì data applicazione ove, ne ricorrano i presupposti, all'art. 51 della L. n° 865 del 22/10/1971 e ss. mm. ed ii..

4. La quota di EEP dovrà partecipare proporzionalmente alle spese di progettazione ed urbanizzazione, aderendo al Consorzio dei proprietari dell'Ambito.

5. Il corrispettivo economico che i soggetti attuatori dell'EEP verseranno al Comune, a seguito dell'assegnazione dei lotti di intervento, dovrà essere utilizzato quale risorsa concorrente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard previsti dal Piano Attuativo dell'Ambito di trasformazione.

6. Negli Ambiti di trasformazione per gli insediamenti integrati urbani di cui al precedente **punto 4** potrà essere utilizzata una quota dell'edificabilità per edilizia privata convenzionata (di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss. mm. ed ii.) o per interventi di Edilizia Economica Popolare, sovvenzionata, convenzionata o agevolata.

#### *Art. 12 Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva*

1. Gli interventi previsti per queste zone dovranno essere oggetto di Piano Attuativo da proporre all'Amministrazione con le modalità di cui al successivo **art. 15**.

2. Il Piano Attuativo dovrà prevedere la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri ad esse relativi in ragione delle superfici lorde di tutte le proprietà comprese all'interno del perimetro del Piano stesso.

3. Il Piano Attuativo dovrà contenere inoltre apposite prescrizioni in ordine alle tipologie edilizie e ai criteri per un corretto inserimento ambientale e dovrà prevedere appositi spazi per la realizzazione di verde alberato di filtro con i vari tipi di insediamento posti al contorno nonché piantumazioni all'interno dell'area di Piano.

4. I Piani Attuativi potranno prevedere la ripartizione delle superfici fondiari in lotti di superficie netta non inferiore a mq. 1.000.

5. E' sempre consentibile la realizzazione di capannoni "a schiera".

6. Gli edifici presenti a diversa destinazione dovranno essere ricondotti, al momento della cessazione dell'attività in essere e comunque entro 10 anni dall'entrata in vigore delle presenti norme, alla destinazione produttiva.

#### *Art. 13 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi*

1. In tutto il territorio comunale gli insediamenti produttivi, oltre che avere caratteri coerenti con i requisiti igienico-sanitari e di legge, devono adeguatamente inserirsi nel tessuto urbano ed essere compatibili con la disponibilità e i caratteri dei servizi e delle attrezzature esistenti al contorno e/o previste.

2. La valutazione di compatibilità di cui al presente articolo costituisce elemento essenziale e pregiudiziale per il rilascio dei Titoli Abilitativi di nuova edificazione di complessi produttivi e di trasformazione o riutilizzazione dei complessi produttivi esistenti, nonché per il rilascio della licenza d'uso, per tutti gli interventi relativi alle attività indicate nell'elenco delle ditte insalubri di cui al D.M. 05/09/1994 ed in particolare delle seguenti attività e di tutte quelle inserite nell'elenco delle ditte insalubri dovrà essere applicato l'art. 216 del R.D. n° 1265 del 27/07/1934 e ss. mm. ed ii.:

- industrie manifatturiere delle pelli e del cuoio;
- attività di autotrasporto e di magazzinaggio;
- industrie chimiche di qualsiasi genere;
- industrie che richiedano ai fini della lavorazione l'impiego di gas tossici;
- industrie nel cui ciclo produttivo siano previsti trattamenti galvanici;
- industrie nel cui ciclo produttivo siano previste verniciature di tipo industriale;
- industria manifatturiera della gomma;
- deposito e stoccaggio di oli combustibili carburanti e gas per autotrazione con esclusione dei soli impianti di distribuzione stradale;
- fonderie di seconda fusione;
- industria di produzione delle materie plastiche.

Vengono infine dichiarate inammissibili inderogabilmente su tutto il Territorio Comunale le seguenti attività:

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
- industria produttiva e concia pelli e cuoio;
- attività di stoccaggio e deposito materiali scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
- industria per distillazione preparazione e lavorazione asfalti bituminosi e conglomerati bituminosi;
- impianti per la produzione e l'arricchimento, il ritrattamento di combustibili nucleari;
- impianti di produzione, di energia elettrica per la distribuzione;
- impianti per lo stoccaggio e l'eliminazione di rifiuti industriali e/o domestici;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- industrie manifatturiere della gomma;
- impianti di rottamazione, escluse quelle delle autovetture;
- allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli;
- allevamenti ittici.

3. Le industrie alle quali si fa riferimento nei precedenti punti sono classificate secondo l'indicazione delle imprese definite per rami e classi di attività dalle pubblicazioni del censimento ISTAT per le attività produttive.

4. Le attività comprese nell'elenco di cui sopra eventualmente presenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del PGT sono considerate come "complessi produttivi non confermati temporaneamente compatibili" indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono collocate.

#### *Art. 14 Articolazioni fondamentali dei singoli interventi negli ambiti di trasformazione*

1. Il Documento di Piano definisce all'interno del territorio di Arzago d'Adda i seguenti Ambiti di trasformazione:

##### **A – VIA DEI CERDELLI - Piano Attuativo Unitario - R01+R02**

- Superficie Territoriale: mq. 11.733 a destinazione prevalentemente **Residenziale**
- Mappali interessati: 3084 - 1207 (parte) – 125 – 111 – 1209 (parte)
- Edificabilità max: V mc. 19.946 così determinata:
  - Edificabilità assegnata mc./mq. 1 di ST = mc. 11.733
  - Edificabilità da acquisire obbligatoriamente in aree adibite a standard mc./mq. 1 di ST a standard (mc. 0,25 della ST del PA) mc. 2.934
  - Edificabilità integrativa facoltativa massima da acquisire nella disponibilità del PGT mc. 0,45 della ST del PA mc. 5.280
- Dotazione standard per urbanizzazione secondaria prevista mq. 2.926
- Diritti edificatori preesistenti: V mc. 0
- Nuove disponibilità: V mc. 11.733
- Standard di Urbanizzazione secondaria: mq./ab. 22

Prescrizioni per gli interventi:

*Il Piano Attuativo che sarà presentato ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. dovrà essere esteso a tutta la superficie totale dell'ambito.*

*Le altezze massime e i rapporti di copertura saranno definiti nella proposta progettuale planivolumetrica allegata al progetto preliminare di fattibilità di cui al successivo art. 20, e comunque nell'ambito delle prescrizioni del Piano delle Regole.*

*Gli interventi dovranno prevedere adeguati sistemi di connessione veicolare con la viabilità principale già esistente anche mediante realizzazione di percorsi veicolari a senso unico, nonché*

*prevedere sistemi di connessione con la viabilità futura nel caso di possibili future espansioni edilizie dei lotti adiacenti.*

*Dovrà essere reperita obbligatoriamente una dotazione a parcheggio primario di quartiere non inferiore al 10% della ST ed una dotazione a verde primario di quartiere non inferiore al 10% della ST (Urbanizzazioni primarie).*

*L'edificabilità è subordinata al riconoscimento al Comune di uno contributo economico per standard di qualità calcolato sulla ST e determinato all'atto della presentazione dell'istanza pari al 50% dell'incremento di valore dell'area prima della trasformazione apportata dal PGT ed il valore medio di mercato dell'area non urbanizzata oggetto di trasformazione.*

*La dotazione di aree a standard da reperire sul territorio non potrà essere inferiore a mq. 22 per ogni abitante teorico (un abitante teorico = 150 mc. edificabili complessivi)*

*Nell'ambito di trasformazione di cui al presente punto gli interventi potranno prevedere una quota di edificazione residenziale pari al 10% della ST prevista dal Piano Attuativo, da realizzarsi nei modi indicati nel successivo **art. 15 punto 4**, nel caso di proposte di Edilizia Residenziale Pubblica o alternativamente dall'ultimo punto del medesimo articolo.*

#### **B – VIA PAPA GIOVANNI XXIII - Piano Attuativo Unitario – R03**

- Superficie Territoriale: mq. 6.500 a destinazione prevalentemente **Terziaria/Residenziale**

- Mappale interessato: 2067

- Edificabilità max: V mc. 11.050 così determinata:

Edificabilità assegnata mc./mq. 1 di ST = mc. 6.500

Edificabilità da acquisire obbligatoriamente in aree adibite a standard mc./mq. 1 di ST a standard (mc. 0,25 della ST del PA) mc. 1.625

Edificabilità integrativa facoltativa massima da acquisire nella disponibilità del PGT mc. 0,45 della ST del PA mc. 2.295

- Dotazione standard per urbanizzazione secondaria prevista mq. 1.621

- Diritti edificatori preesistenti: V mc. 0

- Nuove disponibilità: V mc. 6.500

- Standard di Urbanizzazione secondaria: mq./ab 22

Prescrizioni per gli interventi:

*Il Piano Attuativo che sarà presentato ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. dovrà essere esteso a tutta la superficie totale dell'ambito.*

*Le altezze massime e i rapporti di copertura saranno definiti nella proposta progettuale planivolumetrica allegata al progetto preliminare di fattibilità di cui al successivo **art. 20**, e comunque nell'ambito delle prescrizioni del Piano delle Regole.*

*Gli interventi dovranno prevedere adeguati sistemi di connessione veicolare con la viabilità principale già esistente anche mediante realizzazione di percorsi veicolari a senso unico, nonché prevedere sistemi di connessione con la viabilità futura nel caso di possibili future espansioni edilizie dei lotti adiacenti.*

*Dovrà essere reperita obbligatoriamente una dotazione a parcheggio primario di quartiere non inferiore al 10% della ST ed una dotazione a verde primario di quartiere non inferiore al 10% della ST (Urbanizzazioni primarie).*

*L'edificabilità è subordinata al riconoscimento al Comune di uno contributo economico per standard di qualità calcolato sulla ST e determinato all'atto della presentazione dell'istanza pari al 50% dell'incremento di valore dell'area prima della trasformazione apportata dal PGT ed il valore medio di mercato dell'area non urbanizzata oggetto di trasformazione.*

*La dotazione di aree a standard da reperire sul territorio non potrà essere inferiore a mq. 22 per ogni abitante teorico (un abitante teorico = 150 mc. edificabili complessivi)*

*Nell'ambito di trasformazione di cui al presente punto gli interventi potranno prevedere una quota di edificazione residenziale pari al 10% della ST prevista dal Piano Attuativo, da*

*realizzarsi nei modi indicati nel successivo **art. 15 punto 4**, nel caso di proposte di Edilizia Residenziale Pubblica o alternativamente dall'ultimo punto del medesimo articolo.*

**C – VIA A. DE CURTIS - Piano Attuativo Unitario – R04**

- Superficie Territoriale: mq. 5.894 a destinazione prevalentemente **Residenziale**

- Mappale interessato: 3228

- Edificabilità max: V mc. 10.020 così determinata:

Edificabilità assegnata mc./mq. 1 di ST = mc. 5.894

Edificabilità da acquisire obbligatoriamente in aree adibite a standard mc./mq. 1 di ST a standard (mc. 0,25 della ST del PA) mc. 1.474

Edificabilità integrativa facoltativa massima da acquisire nella disponibilità del PGT mc. 0,45 della ST del PA mc. 2.652

- Dotazione standard per urbanizzazione secondaria prevista mq. 1.470

- Diritti edificatori preesistenti: V mc. 0

- Nuove disponibilità: V mc. 5.894

- Standard di Urbanizzazione secondaria: mq./ab 22

Prescrizioni per gli interventi:

*Il Piano Attuativo che sarà presentato ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. dovrà essere esteso a tutta la superficie totale dell'ambito.*

*Le altezze massime e i rapporti di copertura saranno definiti nella proposta progettuale planivolumetrica allegata al progetto preliminare di fattibilità di cui al successivo **art. 20**, e comunque nell'ambito delle prescrizioni del Piano delle Regole.*

*Gli interventi dovranno prevedere adeguati sistemi di connessione veicolare con la viabilità principale già esistente anche mediante realizzazione di percorsi veicolari a senso unico, nonché prevedere sistemi di connessione con la viabilità futura nel caso di possibili future espansioni edilizie dei lotti adiacenti.*

*Dovrà essere reperita obbligatoriamente una dotazione a parcheggio primario di quartiere non inferiore al 10% della ST ed una dotazione a verde primario di quartiere non inferiore al 10% della ST (Urbanizzazioni primarie).*

*L'edificabilità è subordinata al riconoscimento al Comune di uno contributo economico per standard di qualità calcolato sulla ST e determinato all'atto della presentazione dell'istanza pari al 50% dell'incremento di valore dell'area prima della trasformazione apportata dal PGT ed il valore medio di mercato dell'area non urbanizzata oggetto di trasformazione.*

*La dotazione di aree a standard da reperire sul territorio non potrà essere inferiore a mq. 22 per ogni abitante teorico (un abitante teorico = 150 mc. edificabili complessivi)*

*Nell'ambito di trasformazione di cui al presente punto gli interventi potranno prevedere una quota di edificazione residenziale pari al 10% della ST prevista dal Piano Attuativo, da realizzarsi nei modi indicati nel successivo **art. 15 punto 4**, nel caso di proposte di Edilizia Residenziale Pubblica o alternativamente dall'ultimo punto del medesimo articolo.*

**D - VIA DANTE ALIGHIERI - Piano Attuativo Unitario – R05**

- Superficie Territoriale: mq. 10.120 a destinazione prevalentemente **Residenziale**

- Mappale interessato: 162

- Edificabilità max: V mc. 17.204 così determinata:

Edificabilità assegnata mc./mq. 1 di ST = mc. 10.120

Edificabilità da acquisire obbligatoriamente in aree adibite a standard mc./mq. 1 di ST a standard (mc. 0,25 della ST del PA) mc. 2.530

Edificabilità integrativa facoltativa massima da acquisire nella disponibilità del PGT mc. 0,45 della ST del PA mc. 4.554

- Dotazione standard per urbanizzazione secondaria prevista mq. 2.523

- Diritti edificatori preesistenti: V mc. 0
- Nuove disponibilità: V mc. 10.120
- Standard di Urbanizzazione secondaria: mq./ab 22

Prescrizioni per gli interventi:

*Il Piano Attuativo che sarà presentato ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. dovrà essere esteso a tutta la superficie totale dell'ambito.*

*Le altezze massime e i rapporti di copertura saranno definiti nella proposta progettuale planivolumetrica allegata al progetto preliminare di fattibilità di cui al successivo **art. 20**, e comunque nell'ambito delle prescrizioni del Piano delle Regole.*

*Gli interventi dovranno prevedere adeguati sistemi di connessione veicolare con la viabilità principale già esistente anche mediante realizzazione di percorsi veicolari a senso unico, nonché prevedere sistemi di connessione con la viabilità futura nel caso di possibili future espansioni edilizie dei lotti adiacenti.*

*Dovrà essere reperita obbligatoriamente una dotazione a parcheggio primario di quartiere non inferiore al 10% della ST ed una dotazione a verde primario di quartiere non inferiore al 10% della ST (Urbanizzazioni primarie).*

*L'edificabilità è subordinata al riconoscimento al Comune di uno contributo economico per standard di qualità calcolato sulla ST e determinato all'atto della presentazione dell'istanza pari al 50% dell'incremento di valore dell'area prima della trasformazione apportata dal PGT ed il valore medio di mercato dell'area non urbanizzata oggetto di trasformazione.*

*La dotazione di aree a standard da reperire sul territorio non potrà essere inferiore a mq. 22 per ogni abitante teorico (un abitante teorico = 150 mc. edificabili complessivi)*

*Nell'ambito di trasformazione di cui al presente punto gli interventi potranno prevedere una quota di edificazione residenziale pari al 10% della ST prevista dal Piano Attuativo, da realizzarsi nei modi indicati nel successivo **art. 15 punto 4**, nel caso di proposte di Edilizia Residenziale Pubblica o alternativamente dall'ultimo punto del medesimo articolo.*

*Il piano attuativo potrà essere oggetto di permuta con l'area di proprietà comunale di cui alla lettera B prevalentemente terziaria.*

#### E - VIA BELLINI - Piano Attuativo Unitario – R06

- Superficie Territoriale: mq. 3.950 a destinazione prevalentemente **Residenziale**

- Mappali interessati: 1743 – 2778 – 2787 – 2213 - 2782

- Edificabilità max: V mc. 6.715 così determinata:

Edificabilità assegnata mc./mq. 1 di ST = mc. 3.950

Edificabilità da acquisire obbligatoriamente in aree adibite a standard mc./mq. 1 di ST a standard (mc. 0,25 della ST del PA) mc. 988

Edificabilità integrativa facoltativa massima da acquisire nella disponibilità del PGT mc. 0,45 della ST del PA mc. 1.778

- Dotazione standard per urbanizzazione secondaria prevista mq. 985

- Diritti edificatori preesistenti: V mc. 0

- Nuove disponibilità: V mc. 3.950

- Standard di Urbanizzazione secondaria: mq./ab 22

Prescrizioni per gli interventi:

*Il Piano Attuativo che sarà presentato ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. dovrà essere esteso a tutta la superficie totale dell'ambito, e dovrà prevedere in convenzione l'urbanizzazione primaria di via Bellini.*

*Le altezze massime e i rapporti di copertura saranno definiti nella proposta progettuale planivolumetrica allegata al progetto preliminare di fattibilità di cui al successivo **art. 20**, e comunque nell'ambito delle prescrizioni del Piano delle Regole.*

*Gli interventi dovranno prevedere adeguati sistemi di connessione veicolare con la viabilità principale già esistente anche mediante realizzazione di percorsi veicolari a senso unico, nonché prevedere sistemi di connessione con la viabilità futura nel caso di possibili future espansioni edilizie dei lotti adiacenti.*

*Dovrà essere reperita obbligatoriamente una dotazione a parcheggio primario di quartiere non inferiore al 10% della ST ed una dotazione a verde primario di quartiere non inferiore al 10% della ST (Urbanizzazioni primarie).*

*L'edificabilità è subordinata al riconoscimento al Comune di un contributo economico per standard di qualità calcolato sulla ST e determinato all'atto della presentazione dell'istanza pari al 50% dell'incremento di valore dell'area prima della trasformazione apportata dal PGT ed il valore medio di mercato dell'area non urbanizzata oggetto di trasformazione.*

*La dotazione di aree a standard da reperire sul territorio non potrà essere inferiore a mq. 22 per ogni abitante teorico (un abitante teorico = 150 mc. edificabili complessivi)*

*Nell'ambito di trasformazione di cui al presente punto gli interventi potranno prevedere una quota di edificazione residenziale pari al 10% della ST prevista dal Piano Attuativo, da realizzarsi nei modi indicati nel successivo **art. 15 punto 4**, nel caso di proposte di Edilizia Residenziale Pubblica o alternativamente dall'ultimo punto del medesimo articolo.*

#### F - VIA TENETE G. ADAMI - Piano Attuativo Unitario – P01

- Superficie Territoriale: mq. 2.225 a destinazione prevalentemente **Produttivo/Commerciale**

- Mappale interessato: 3494

- Edificabilità max: SLP mq. 1.402 così determinata:

Edificabilità assegnata mq./mq. 0,60 di ST = mq. 1.335

Edificabilità da acquisire in aree adibite a standard mq./mq. 0,05 di ST = mq. 67

- Dotazione standard per urbanizzazione secondaria prevista mq. 140

- Diritti edificatori preesistenti: SLP mq. 0)

- Nuove disponibilità: SLP mq. 2.225

- Standard di Urbanizzazione secondaria: 10% SLP massima edificabile

- Indice di sfruttamento: 0,60 mq./mq.

- Rapporto di copertura: 50%

- Altezza max: mt. 10,00

- E' ammessa complessivamente con l'ambito P02 una superficie di vendita commerciale di mq. 500.

Prescrizioni per gli interventi:

*Il Piano Attuativo che sarà presentato ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. dovrà essere esteso a tutta la superficie totale dell'ambito.*

*Le altezze massime e i rapporti di copertura saranno definiti nella proposta progettuale planivolumetrica allegata al progetto preliminare di fattibilità di cui al successivo **art. 20**, e comunque nell'ambito delle prescrizioni del Piano delle Regole.*

*Gli interventi dovranno prevedere adeguati sistemi di connessione veicolare con la viabilità principale già esistente anche mediante realizzazione di percorsi veicolari a senso unico, nonché prevedere sistemi di connessione con la viabilità futura nel caso di possibili future espansioni edilizie dei lotti adiacenti.*

*Dovrà essere reperita obbligatoriamente una dotazione a parcheggio primario d'ambito non inferiore al 5% della SLP realizzabile ed una dotazione a verde d'ambito non inferiore al 5% della SLP (Urbanizzazioni primarie).*

*L'edificabilità è subordinata al riconoscimento al Comune di un contributo economico per standard di qualità calcolato sulla ST e determinato all'atto della presentazione dell'istanza pari al 50% dell'incremento di valore dell'area prima della trasformazione apportata dal PGT ed il valore medio di mercato dell'area non urbanizzata oggetto di trasformazione.*

*La dotazione di aree a standard complessiva da reperire sul territorio non potrà essere inferiore al 6,30% della superficie territoriale.*

*Nell'ambito di trasformazione di cui al presente punto gli interventi potranno prevedere una quota di edificazione produttiva pari al 10% della SLP prevista dal Piano Attuativo, da destinare ad Insedimenti Produttivi convenzionati realizzarsi nei modi indicati dalla vigente normativa in materia.*

**G - VIA TENETE G. ADAMI - Piano Attuativo Unitario – P02**

- Superficie Territoriale: mq. 8.955 a destinazione prevalentemente **Produttivo/Commerciale**
- Mappale interessato: 713 – 2305 – 3464 – 3465 – 3495 – 3493 - 2426
- Edificabilità max: SLP mq. 5.642 così determinata:
  - Edificabilità assegnata mq./mq. 0,60 di ST = mq. 5.373
  - Edificabilità da acquisire in aree adibite a standard mq./mq. 0,05 di ST = mq. 269
- Dotazione standard per urbanizzazione secondaria prevista mq. 564
- Diritti edificatori preesistenti: SLP mq. 0)
- Nuove disponibilità: SLP mq. 8.955
- Standard di Urbanizzazione secondaria: 10% SLP massima edificabile
- Indice di sfruttamento: 0,60 mq./mq.
- Rapporto di copertura: 50%
- Altezza max: mt. 10,00
- E' ammessa complessivamente con l'ambito P01 una superficie di vendita commerciale di mq. 500.

Prescrizioni per gli interventi:

*Il Piano Attuativo che sarà presentato ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. dovrà essere esteso a tutta la superficie totale dell'ambito.*

*Le altezze massime e i rapporti di copertura saranno definiti nella proposta progettuale planivolumetrica allegata al progetto preliminare di fattibilità di cui al successivo **art. 20**, e comunque nell'ambito delle prescrizioni del Piano delle Regole.*

*Gli interventi dovranno prevedere adeguati sistemi di connessione veicolare con la viabilità principale già esistente anche mediante realizzazione di percorsi veicolari a senso unico, nonché prevedere sistemi di connessione con la viabilità futura nel caso di possibili future espansioni edilizie dei lotti adiacenti.*

*Dovrà essere reperita una dotazione a parcheggio primario d'ambito non inferiore al 5% della SLP realizzabile ed una dotazione a verde d'ambito non inferiore al 5% della SLP (Urbanizzazioni primarie).*

*L'edificabilità è subordinata al riconoscimento al Comune di uno contributo economico per standard di qualità calcolato sulla ST e determinato all'atto della presentazione dell'istanza pari al 50% dell'incremento di valore dell'area prima della trasformazione apportata dal PGT ed il valore medio di mercato dell'area non urbanizzata oggetto di trasformazione.*

*La dotazione di aree a standard complessiva da reperire sul territorio non potrà essere inferiore al 6,30% della superficie territoriale.*

*Nell'ambito di trasformazione di cui al presente punto gli interventi potranno prevedere una quota di edificazione produttiva pari al 10% della SLP prevista dal Piano Attuativo, da destinare ad Insedimenti Produttivi convenzionati realizzarsi nei modi indicati dalla vigente normativa in materia.*

**H - VIA TENETE G. ADAMI - Piano Attuativo Unitario – P03 – P04**

- Superficie Territoriale: mq. 38.874 a destinazione prevalentemente **Produttivo/Commerciale**
- Mappale interessato: 704 – 705 - 3366
- Edificabilità max: SLP mq. 24.491 così determinata:

Edificabilità assegnata mq./mq. 0,60 di ST = mq. 23.324

Edificabilità da acquisire in aree adibite a standard mq./mq. 0,05 di ST = mq. 1.167

- Dotazione standard per urbanizzazione secondaria prevista mq. 2.448
- Diritti edificatori preesistenti: SLP mq. 0)
- Nuove disponibilità: SLP mq. 24.491
- Standard di Urbanizzazione secondaria: 10% SLP massima edificabile
- Indice di sfruttamento: 0,60 mq./mq.
- Rapporto di copertura: 50%
- Altezza max: mt. 10,00
- E' ammessa complessivamente con gli ambiti P05, P06, P07, P08 una superficie di vendita commerciale di mq. 1500.

Prescrizioni per gli interventi:

*Il Piano Attuativo che sarà presentato ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. dovrà essere esteso a tutta la superficie totale dell'ambito.*

*Le altezze massime e i rapporti di copertura saranno definiti nella proposta progettuale planivolumetrica allegata al progetto preliminare di fattibilità di cui al successivo art. 20, e comunque nell'ambito delle prescrizioni del Piano delle Regole.*

*Gli interventi dovranno prevedere adeguati sistemi di connessione veicolare con la viabilità principale già esistente anche mediante realizzazione di percorsi veicolari a senso unico, nonché prevedere sistemi di connessione con la viabilità futura nel caso di possibili future espansioni edilizie dei lotti adiacenti.*

*Dovrà essere reperita obbligatoriamente una dotazione a parcheggio primario d'ambito non inferiore al 5% della SLP realizzabile ed una dotazione a verde d'ambito non inferiore al 5% della SLP (Urbanizzazioni primarie).*

*L'edificabilità è subordinata al riconoscimento al Comune di uno contributo economico per standard di qualità calcolato sulla ST e determinato all'atto della presentazione dell'istanza pari al 50% dell'incremento di valore dell'area prima della trasformazione apportata dal PGT ed il valore medio di mercato dell'area non urbanizzata oggetto di trasformazione.*

*La dotazione di aree a standard complessiva da reperire sul territorio non potrà essere inferiore al 6,30% della superficie territoriale.*

*Nell'ambito di trasformazione di cui al presente punto gli interventi potranno prevedere una quota di edificazione produttiva pari al 10% della SLP prevista dal Piano Attuativo, da destinare ad Insediamenti Produttivi convenzionati realizzarsi nei modi indicati dalla vigente normativa in materia.*

#### I – STRADE CAMPESTRI - Piano Attuativo Unitario – P05 – P06 – P07 – P08

- Superficie Territoriale: mq. 41.190 a destinazione prevalentemente **Produttivo/Commerciale**
- Mappale interessato: 3131 (parte) – 3133 (parte) – 3135 (parte) – 3137 (parte) – 3139 (parte) – 630 (parte) – 2288 (parte) – 626 (parte) – 627 (parte) - 629 (parte)
- Edificabilità max: SLP mq. 25.950 così determinata:
  - Edificabilità assegnata mq./mq. 0,60 di ST = mq. 20.097
  - Edificabilità da acquisire in aree adibite a standard mq./mq. 0,05 di ST = mq. 1.236
- Dotazione standard per urbanizzazione secondaria prevista mq. 2.596
- Diritti edificatori preesistenti: SLP mq. 0)
- Nuove disponibilità: SLP mq. 41.190
- Standard di Urbanizzazione secondaria: 10% SLP massima edificabile
- Indice di sfruttamento: 0,60 mq./mq.
- Rapporto di copertura: 50%
- Altezza max: mt. 10,00

- E' ammessa complessivamente con gli ambiti P03, P04 una superficie di vendita commerciale di mq. 1500.

Prescrizioni per gli interventi:

*Il Piano Attuativo che sarà presentato ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. dovrà essere esteso a tutta la superficie totale dell'ambito.*

*Le altezze massime e i rapporti di copertura saranno definiti nella proposta progettuale planivolumetrica allegata al progetto preliminare di fattibilità di cui al successivo art. 20, e comunque nell'ambito delle prescrizioni del Piano delle Regole.*

*Gli interventi dovranno prevedere adeguati sistemi di connessione veicolare con la viabilità principale già esistente anche mediante realizzazione di percorsi veicolari a senso unico, nonché prevedere sistemi di connessione con la viabilità futura nel caso di possibili future espansioni edilizie dei lotti adiacenti.*

*Dovrà essere reperita obbligatoriamente una dotazione a parcheggio primario d'ambito non inferiore al 5% della SLP realizzabile ed una dotazione a verde d'ambito non inferiore al 5% della SLP (Urbanizzazioni primarie).*

*L'edificabilità è subordinata al riconoscimento al Comune di un contributo economico per standard di qualità calcolato sulla ST e determinato all'atto della presentazione dell'istanza pari al 50% dell'incremento di valore dell'area prima della trasformazione apportata dal PGT ed il valore medio di mercato dell'area non urbanizzata oggetto di trasformazione.*

*La dotazione di aree a standard complessiva da reperire sul territorio non potrà essere inferiore al 6,30% della superficie territoriale.*

*Nell'ambito di trasformazione di cui al presente punto gli interventi potranno prevedere una quota di edificazione produttiva pari al 10% della SLP prevista dal Piano Attuativo, da destinare ad Insediamenti Produttivi convenzionati realizzarsi nei modi indicati dalla vigente normativa in materia.*

#### L – VIA OLMI - Piano Attuativo Unitario nel nucleo di antica formazione

- Superficie Territoriale documentata: mq. 3.186 a destinazione prevalentemente **Residenziale**

- Mappale interessato: 3356

- Edificabilità max: V mc. 10.000 così determinata:

Edificabilità assegnata mc./mq. 3,14 ST = arrotondato mc. 10.000

- Dotazione standard per urbanizzazione secondaria prevista mq. 1.467

- Diritti edificatori preesistenti: V mc. 9.137)

- Nuove disponibilità: V aggiuntivo mc. 863

- Standard di Urbanizzazione secondaria: mq./ab 22

- Prescrizioni per gli interventi:

*Il Piano Attuativo che sarà presentato ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. dovrà essere esteso a tutta la superficie totale dell'ambito.*

*Le altezze massime e i rapporti di copertura saranno definiti nella proposta progettuale planivolumetrica allegata al progetto preliminare di fattibilità di cui al successivo art. 20, e comunque nell'ambito delle prescrizioni del Piano delle Regole.*

*Gli interventi proposti dovranno prevedere almeno il 20% della ST a verde permeabile.*

*Gli interventi dovranno prevedere adeguati sistemi di connessione veicolare con la viabilità principale già esistente anche mediante realizzazione di percorsi veicolari a senso unico, nonché prevedere sistemi di connessione con la viabilità futura nel caso di possibili future espansioni edilizie dei lotti adiacenti. E' fatto obbligo prevedere un percorso pedonale di connessione con il mappale 162.*

*Dovrà essere reperita obbligatoriamente una dotazione a parcheggio primario d'ambito non inferiore al 5% della SLP realizzabile ed una dotazione a verde d'ambito non inferiore al 5% della SLP (Urbanizzazioni primarie).*

*L'edificabilità è subordinata al riconoscimento al Comune di uno contributo economico per standard di qualità calcolato sulla ST e determinato all'atto della presentazione dell'istanza pari al 50% dell'incremento di valore dell'area prima della trasformazione apportata dal PGT ed il valore medio di mercato dell'area non urbanizzata oggetto di trasformazione.*

*Nell'ambito di trasformazione di cui al presente punto gli interventi potranno prevedere una quota di edificazione residenziale pari al 10% della ST prevista dal Piano Attuativo, da realizzarsi nei modi indicati nel successivo **art. 15 punto 4**, nel caso di proposte di Edilizia Residenziale Pubblica o alternativamente dall'ultimo punto del medesimo articolo.*

**M – STRADA CONSORTILE ALLA SCORTICA - Piano Attuativo Unitario Convenzionato (PII)**

- Superficie Territoriale: mq. 29.390 a destinazione **Canile no profit** Servizi di utilità sociale

- Mappale interessato: 3269

- Edificabilità max: V mc. 6.760 così determinata:

Edificabilità assegnata mc./mq. 0,23 Sup. catastale = mc. 6.760

- Dotazione standard per urbanizzazione secondaria prevista 10% SLP

- Diritti edificatori preesistenti: V circa mc. 2.260

- Nuove disponibilità: V aggiuntivo mc. 4.500

- Standard di Urbanizzazione secondaria: mq./ab 22

- Prescrizioni per gli interventi:

*Il Piano Attuativo che sarà presentato ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. dovrà essere esteso a tutta la superficie totale dell'ambito.*

*Le altezze massime e i rapporti di copertura saranno definiti nella proposta progettuale planivolumetrica allegata al progetto preliminare di fattibilità di cui al successivo **art. 20**, e comunque nell'ambito delle prescrizioni del Piano delle Regole per le zone agricole.*

*Gli interventi dovranno prevedere adeguati sistemi di connessione veicolare con la viabilità principale già esistente.*

*Dovrà essere reperita obbligatoriamente una dotazione a parcheggio primario d'ambito non inferiore al 100% della SLP realizzabile (Urbanizzazioni primarie).*

*L'edificabilità è subordinata al riconoscimento al Comune di uno contributo economico per standard di qualità calcolato sulla ST e determinato all'atto della presentazione dell'istanza.*

*La dotazione di aree a standard complessiva da reperire sul territorio non potrà essere inferiore al 6,30% della superficie territoriale.*

*Nell'ambito di trasformazione di cui al presente punto gli interventi potranno prevedere una quota di mitigazione per integrare le nuove strutture all'interno del paesaggio agrario.*

**2. Negli ambiti di trasformazione residenziale sono vietate le seguenti destinazioni:**

a) attività commerciali di media distribuzione, negli ambiti di trasformazione e nelle aree a bassa densità edilizia;

b) attività commerciali di grande distribuzione;

c) attività produttive non di servizio quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque qualora superino una SLP complessiva di mq. 150,00;

d) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole di qualsiasi tipo;

e) edifici, strutture e attrezzature per il culto;

f) discoteche e cinematografi.

**3. Negli ambiti di trasformazione produttiva sono vietate le seguenti destinazioni:**

a) le attività di allevamento industriale;

b) le attività di allevamento di animali non destinati al consumo umano;

c) le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva per le quali è comunque stabilita una dimensione complessiva per ogni singola unità immobiliare non superiori a mq. 150 di superficie utile ovvero per l'alloggio del custode e l'alloggio del proprietario.

- d) edifici, strutture e attrezzature per il culto;
- e) discoteche e cinematografi.

4. Ai fini di consentire l'attuazione immediata dei PA in assenza della disponibilità di volume ai fini perequativi da parte dei privati per la perequazione delle aree a standard, l'Amministrazione Comunale potrà disporre di una volumetria pari ad 0,60 mc./mq. sull'area socio ricreativa individuata come V21 nelle schede del PDS, nonché la generazione di una SLP pari a 0,06 mq./mq. per le zone produttive.

#### *Art. 15 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi*

1. Le proposte di Piani Attuativi per l'attuazione degli interventi negli Ambiti di trasformazione dovranno essere coerenti con i seguenti indirizzi da seguire all'interno delle proposte progettuali nelle quali la ricerca della qualità urbana dovrà porsi come riferimento generale della progettazione.

2. Essa dovrà quindi avere riguardo ai seguenti elementi:

- prevedere l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale, intesi a perseguire la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana;
- valorizzare gli interventi della viabilità urbana, quest'ultima anche attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente al fine di un miglioramento dei caratteri della mobilità. In particolare si dovrà studiare soluzioni finalizzate a ridurre il traffico delle strade storiche o congestionate per deviare i flussi su nuove strade esterne;
- attuare la progettazione di manufatti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo, avendo anche riguardo alla realizzazione di articolate proposte tipologiche degli spazi abitativi all'interno degli organismi edilizi per garantire il soddisfacimento di una pluralità di esigenze dimensionali e funzionali. Le qualità architettoniche degli edifici dovranno rispecchiare le caratteristiche architettoniche tipiche locali sia per uso del materiale utilizzato che per la composizione dei pieni e dei vuoti.
- individuare un approccio progettuale che preveda interventi che siano improntati alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale, ove necessari;
- favorire lo sviluppo di nuove dotazioni di servizi e funzioni di tipo pubblico e/o privato, ma di interesse pubblico, e il miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature;
- promuovere interventi che incrementino e favoriscano la dotazione di spazi pedonali e ciclabili e di verdi attrezzati, considerando anche il verde privato come elemento irrinunciabile ai fini della qualità complessiva degli insediamenti, secondo il modello mitteleuropeo;

3. Ogni progetto dovrà raggiungere un alto "profilo qualitativo della trasformazione" sia per la parte di progettazione vera e propria che per la successiva gestione.

4. L'Amministrazione valuterà la possibilità di individuare, laddove necessario, all'interno dei Piani Attuativi quegli elementi "premiali" che possano consentire di incentivare gli operatori alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero urbanistico ed urbano sia di nuova edificazione, che abbiano caratteri di elevata qualità urbana, come pure architettonica (art. 11 comma V della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii.).

#### *Art. 16 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche*

1. I progetti dei Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle leggi in materia e in particolare di quelli indicati nel precedente **art. 14**.

2. Nel caso in cui i piani di intervento residenziale prevedano anche negozi o destinazioni di carattere commerciale, per questi dovrà essere prevista a parcheggio una superficie minima pari a quella lorda di perimetro dei negozi con relativi accessori o della parte a destinazione commerciale con relativi accessori.

3. Nei piani residenziali dovrà essere sempre effettivamente prevista l'area minima per parcheggi indicata dalla disciplina del Piano dei Servizi.

4. La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, anche il pagamento dei contributi di urbanizzazione, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore alla data di approvazione del Piano Attuativo.
5. La monetizzazione delle aree a parcheggio all'interno dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente potrà essere effettuata solo nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di reperimento delle stesse nello ambito della zona soggetta a Piano di Recupero.
6. Potrà infine essere prevista in luogo della monetizzazione delle aree a standard la cessione di corrispondenti quote di aree per standard urbanistici previste dal PGT all'esterno del perimetro del piano. Tale cessione potrà essere effettuata anche per le aree di parcheggio qualora le aree da cedere siano poste a non più di mt. 200 dall'area soggetta a Piano Attuativo.
7. Nei piani delle zone produttive o commerciali, dovrà essere sempre effettivamente prevista la quantità minima di aree destinate a parcheggio secondo i criteri individuati dal Piano dei Servizi, ovvero il 5% della S.L.P. consentita come parcheggio d'ambito primario.
8. La rimanente quota di standard potrà essere monetizzata qualora la sua realizzazione non sia espressamente indicata dal PGT o non sia espressamente richiesta dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dello strumento attuativo, ovvero proporre l'attuazione di interventi di mitigazione a compensazione dell'intervento proposto.
9. La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura indicata dal Piano dei Servizi, nonché quanto altro stabilito dalle Leggi in vigore alla data di approvazione del Piano Attuativo.
10. Potrà infine essere prevista in luogo della monetizzazione delle aree a standard la cessione di corrispondenti quote di aree per standard urbanistici previste dal PGT all'esterno del perimetro del piano.
15. In tutti i tipi di intervento i contributi di urbanizzazione, all'atto dell'effettivo pagamento, dovranno essere adeguati in riferimento alle quote stabilite dal Consiglio Comunale in base ai criteri di cui alle Leggi Regionali in materia.
16. In ogni tipo di Piano Attuativo dovranno essere previsti meccanismi di perequazione tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità edificatorie, agli oneri di realizzazione, alla cessione e/o monetizzazione delle aree a standard e delle aree per le urbanizzazioni.
17. In tutti i Piani Attuativi la rete viaria interna dovrà essere studiata in modo da consentire collegamenti funzionali sia della rete stessa con la viabilità al contorno, sia attraverso la rete interna delle varie strade al contorno tra di loro, nonché con la previsione futura.
18. I costi di realizzazione della rete viaria di connessione tra infrastrutture viarie presenti al contorno, o che ne consentano la futura connessione, potranno essere scomputati dalle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria.
19. La rete viaria interna non potrà essere scomputata dai contributi urbanizzativi né ceduta all'Amministrazione Comunale, ma le relative superfici potranno essere computate agli effetti della determinazione del potenziale edificativo del comparto.
20. L'Amministrazione potrà consentire la cessione e la realizzazione degli standard urbanistici dovuti per l'edificazione nei Piani Attuativi anche in localizzazioni esterne ai singoli Piani di Lottizzazione, in funzione di priorità indicate dall'Amministrazione stessa e con essa concordate; potrà inoltre, in luogo della monetizzazione degli standard dovuti, concordare in sede di convenzione la realizzazione di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari al doppio a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute.

#### *Art. 17 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi*

1. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) per l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei subsistemi ambientali (come individuati dalle vigenti

prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.

2. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, eventualmente su supporto informatico e dovrà evidenziare lo stato dei servizi a rete presenti al contorno o sull'area di intervento specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e programmate dagli enti competenti.

3. Stato di fatto degli ambiti di intervento esteso ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento in scala 1:200 o 1:500 contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sotto-servizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici, (il rilievo esatto dell'area dovrà essere referenziato con capisaldi inamovibili esistenti nell'immediato intorno).

4. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzione, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.

5. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti nella convenzione da parte del proponente.

6. Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.

7. Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.

8. Relazione tecnica contenente in particolare:

- descrizione degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'amministrazione comunale e da eventuali documenti di programmazione sovracomunale;
- dimostrazione degli standard urbanistici qualitativi e quantitativi, in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal Piano Attuativo suddivisi tra le diverse funzioni previste;
- analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e accessibilità trasportistica;
- dichiarazione del progettista di avere effettuato tutti i rilievi del caso e di avere tenuto conto delle caratteristiche e condizioni in cui vertono i punti di allaccio ai sottoservizi, ovvero proposta di riqualificazione funzionale degli stessi.

9. Relazione economica sulla fattibilità dell'intervento, che evidenzii in particolare il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse di soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico e il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

10. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato di intervento.

11. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio tutti i documenti ritenuti necessari al fine di potere prendere una decisione non lesiva degli interessi pubblici per cui è chiamata;
12. Proposta di istituzione di un consorzio tra i proprietari attuatori qualora uno o più proprietari non aderiscano alla proposta di Piano Attuativo.
13. E' data facoltà di presentare all'Amministrazione Comunale proposte preliminari di pianificazione attuativa che dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:
  - schema di massima del progetto planivolumetrico di cui al **punto 5**;
  - relazione tecnica contenente la descrizione degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi;
  - relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
14. L'Amministrazione Comunale si esprimerà su tale proposta entro 90 giorni dalla data di presentazione.
15. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere ulteriore documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari del territorio o dello specifico ambito di intervento.

*Art. 18 Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione*

1. La convenzione per l'attuazione dei Piani Attuativi disciplina i diritti e gli obblighi delle parti e definisce il termine, non superiore a dieci anni, per l'esecuzione di tutti gli interventi edilizi previsti, nonché delle opere urbanizzative ed infrastrutturali.
2. In particolare, la convenzione deve prevedere:
  - la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi e comunque in misura non inferiore a un posto auto ogni mc. 250;
  - le modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
  - l'obbligo di esecuzione contestuale e di ultimazione anticipata delle opere di infrastrutturazione generale, anche per lotti funzionali, rispetto alla realizzazione degli edifici;
  - la cessione delle aree per altri standard urbanistici che a giudizio insindacabile dell'Amministrazione fosse ritenuto necessario prevedere all'interno del comparto secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi: in luogo di tale cessione potrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico perpetuo delle aree, regolato con atto soggetto a trascrizione, che assolverà l'obbligo di dotazione di standard analogamente alla cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale;
  - la realizzazione di elementi di "standard qualitativo", concorrendo alla formazione della dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche esterne al perimetro dell'intervento;
  - le garanzie finanziarie, da fornirsi mediante fidejussioni bancarie od assicurative, che dovranno essere di valore pari all'importo delle opere e degli interventi pubblici che i soggetti attuatori dovranno realizzare integrato dagli interessi legali, avendo come riferimento la relazione economica allegata al Piano Attuativo;
  - gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard qualitativi, e le modalità per gli interenti sostitutivi del Comune;
  - le modalità attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi, qualora questi siano realizzati per essere condotti dai privati in convenzione.

*Art. 19 Interventi di realizzazione di opere pubbliche negli ambiti di trasformazione*

1. In tutti gli Ambiti di trasformazione qualora l'Amministrazione Comunale intendesse anticipare l'attuazione di interventi pubblici, tali aree potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità o potranno essere cedute gratuitamente (mediante convenzione con il Comune) dai

privati che intendano rimanere titolari di diritti edificatori assegnati dalla disciplina del PGT in regime di compensazione ed utilizzare successivamente tali diritti.

2. In tali aree l'intervento potrà essere attuato direttamente da parte del Comune, se finalizzato alla realizzazione di viabilità, verde e attrezzature pubbliche o attuato mediante Permesso di Costruire convenzionato sia per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica sia per la realizzazione di attrezzature di uso pubblico.

3. Tutti gli interventi sono sottoposti, a partire dalla loro fase preliminare e fino alla loro definizione, ad una procedura di informazione e consultazione della cittadinanza e dei soggetti portatori di interessi pubblici o collettivi ai sensi della legislazione e delle normative vigenti.

#### *Art. 20 Modalità e procedure per l'attivazione e l'approvazione dei Piani Attuativi*

1. I Piani Attuativi per la realizzazione degli interventi negli ambiti di trasformazione possono essere presentati relativamente a comparti con superficie territoriale minima di mq. 15.000 e con il potenziale edificatorio minimo previsto dalle prescrizioni per i singoli ambiti individuate al precedente **art. 14**.

2. I Piani Attuativi possono essere presentati relativamente a comparti all'interno del cui perimetro i proponenti del piano siano proprietari almeno del 51% delle aree ovvero del valore immobiliare.

3. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico provvederà entro 15 giorni dal deposito della proposta preliminare, a notificare l'avviso di avvio del procedimento a ciascuno dei proprietari delle aree interne al perimetro, invitandoli a prendere visione degli atti e, se del caso, ad aderire alla proposta o a fornire proprie osservazioni, entro 30 giorni dalla data di ricezione dell'avviso.

4. Successivamente a tale scadenza gli atti saranno trasmessi alla Giunta Comunale, accompagnati da adeguata relazione tecnica, per la valutazione della proposta.

5. Le proposte dei Piani Attuativi dovranno essere attivate prima della fase di progettazione degli interventi mediante un rapporto preliminare di consultazione con l'Amministrazione Comunale al fine di valutare congiuntamente se possano essere considerate come ammissibili ai sensi del presente documento.

6. Il procedimento di adozione e definitiva approvazione del Piano Attuativo dovrà quindi essere preceduto dalla presentazione da parte degli interessati di una proposta preliminare di fattibilità al fine di verificarne la conformità alle linee di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati dalle presenti norme.

7. La proposta preliminare dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- progetto planivolumetrico di massima;
- relazione tecnica contenente la descrizione del Piano Attuativo, delle proposte di standard qualitativi e del rapporto con gli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dal precedente **art. 14**;
- relazione economica di massima relativa agli interventi di urbanizzazione, di infrastrutturazione, di standard e alle eventuali proposte di standard qualitativi e quantitativi con riferimento in particolare alle modalità di attuazione degli stessi.

8. La proposta verrà preliminarmente sottoposta agli Organismi di partecipazione istituiti dal Consiglio Comunale perché ne venga preso atto al fine di garantire la massima trasparenza delle procedure in corso di definizione e delle finalità delle stesse.

9. Su tale proposta di esprimerà l'Amministrazione Comunale, sentiti gli Organi di partecipazione preposti alla gestione edilizia e urbanistica del territorio, senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

10. L'Amministrazione Comunale si pronuncerà entro 60 giorni dalla presentazione della proposta, salvo interruzione di tale termine nel caso si rendessero necessarie eventuali integrazioni della documentazione.

11. A seguito di tale fase ricognitiva sarà attivata un'intesa preliminare con la Giunta Comunale mediante la sottoscrizione di un Protocollo di Intenti nel quale dovranno essere indicati gli

obbiettivi e le finalità per i quali si intende pervenire alla presentazione al Consiglio Comunale del Piano Attuativo e le modalità operative per la sua predisposizione.

12. Solo sulla base di tali preliminari procedure e valutazioni l'Amministrazione si riserva la possibilità di individuare anche, laddove necessario, eventuali elementi "premiali" che possano consentire di ritenere eventualmente utile dare agli operatori incentivi che consentano di dar corso alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero e di riqualificazione urbana, in rapporto ai caratteri dell'intervento.

#### *Art. 21 Definizione delle destinazioni d'uso*

1. Ai fini dell'applicazione della normativa del PGT le destinazioni d'uso per gli interventi edilizi ed urbanistici sono così individuate:

2. Categoria: Residenza

Destinazioni d'uso: residenza ivi comprese le residenze collettive e le attività ricettivo alberghiere

3. Categoria: Attività primarie

Destinazioni d'uso: Agricoltura

Agricoltura ed attività connesse comprese la residenza dell'imprenditore agricole e dei dipendenti dell'azienda, come normato dall'art. 59 e sugg. della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..

4. Categoria: Attività secondarie

Destinazione d'uso: Industria e artigianato

Attività industriali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori, spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

5. Destinazione d'uso: Artigianato di servizio

Attività artigianali che forniscono servizi alla casa, alla persona e alle imprese.

6. Destinazione d'uso: Attività di logistica

Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci, non al servizio di attività insediate nell'ambito, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

7. Categoria: attività terziarie

Destinazione d'uso: Ricettivo

Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti e lavoratori, college.

8. Destinazione d'uso: Attività direzionali

Attività direzionali, attività amministrative in genere (bancarie, finanziarie, assicurative, ecc.)

9. Destinazione d'uso: Attività di servizio alle persone ed alle imprese. Laboratori e ricerca.

Attività di ufficio, laboratorio e sportello a servizio delle persone e delle imprese. Attività di analisi, ricerca e sviluppo, laboratori. Sedi di enti ed associazioni. Studi professionali ed agenzie (turistiche, pubblicitarie, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.).

10. Destinazione d'uso: attrezzature private

Attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione e al tempo libero, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private, non assimilabili alle attrezzature pubbliche, come definite dal Piano dei Servizi.

11. Destinazione d'uso: Centri di telefonia mobile.

Consistono nelle funzioni svolte da impianti e stazioni radio base per la telefonia mobile e cellulare.

12. Destinazione d'uso: Attività di distribuzione carburanti

Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

13. Categoria: attività commerciali

Destinazione d'uso: Esercizi di vicinato

Esercizi di vicinato di cui all'art. 4 comma I, lettera d) del D.Lgs. n° 114 del 31/03/1998.

Da mq. 0 fino a mq. 150.

14. Destinazione d'uso: Medie strutture di vendita di prossimità  
Medie strutture di vendita di cui all'art. 4 comma I, lettera e) del D.Lgs. n° 114 del 31/03/1998.  
Da mq. 151 fino a mq. 1500.
15. Destinazione d'uso: Grande struttura di vendita  
Grandi strutture di vendita di cui all'art. 4 comma I, lettera f) del D.Lgs. n° 114 del 31/03/1998.  
Superiore a mq. 1500.
16. Destinazione d'uso: Centro commerciale.  
Centri commerciali di cui all'art. 4 comma I, lettera g) del D.Lgs. n° 114 del 31/03/1998.
17. Destinazione d'uso: Commercio all'ingrosso  
Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art. 4 comma I, lettera s) del D.Lgs. n° 114 del 31/03/1998.
18. Destinazione d'uso: pubblici esercizi, locali di intrattenimento di prossimità.  
Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago, con capienza inferiore o uguale a 150 persone; si tratta di attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici prevalentemente destinati ad altro uso.
19. Destinazione d'uso: Pubblici esercizi, locali di intrattenimento di rilevanza locale.  
Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago, con capienza superiore a 150 persone: si tratta di attività che richiedono fabbricati con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.
20. Destinazione d'uso: Attività paracommerciali.  
Attività equiparabili al commercio, comprendono attività di acconciature, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, stirerie, calzolerie, lavanderie, tintorie, fotografi, eliografi, corniciai, ecc.
21. All'interno delle categorie generali e delle destinazioni d'uso sopra indicate sono presenti specifiche attività che articolano e declinano le destinazioni generali.
22. Tali attività vengono definite come "destinazioni d'uso specifiche".

*Art. 22 Destinazioni d'uso vietate nell'intero territorio comunale*

1. Sono vietate in tutto il Territorio Comunale le destinazioni d'uso relative ad insediamenti di attività insalubri di cui all'elenco del D.M. 05/09/1994 nonché delle seguenti attività:
- turistico e ricettive costituite solo dall'attività alberghiera fine a sé stessa ed a carattere sovracomunale, ovvero con numero di camere superiore a 20;
  - sportive e per il tempo libero considerate rumorose quali piste da motocros, tiro al piattello;
  - spettacolo quali discoteche, cinematografi, multisale;
  - per il culto;
  - agricole per l'allevamento di animali non destinati al consumo umano, ad eccezione di quelli domestici;
  - industria di produzione di prodotti chimici di base;
  - industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
  - concerie delle pelli e del cuoio;
  - attività di stoccaggio e deposito materiali scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
  - industria per distillazione, preparazione e lavorazione asfalti bituminosi e conglomerati bituminosi;
  - impianti per la produzione e l'arricchimento, il ritrattamento di combustibili nucleari;
  - impianti di produzione, di energia elettrica per la distribuzione;
  - impianti per lo stoccaggio e l'eliminazione di rifiuti industriali e/o domestici;
  - industria per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi;
  - industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
  - industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
  - industria manifatturiera della gomma;

- impianti di rottamazione, escluse quelle delle autovetture;
- fonderie di prima fusione;
- allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli;
- allevamenti ittici;
- impianti per il trattamento dei rifiuti;

2. Le attività comprese nell'elenco di cui sopra eventualmente presenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del PGT sono considerate come "complessi produttivi non confermati temporaneamente compatibili" indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono collocate.

3. Quanto previsto dal precedente punto non si applica per gli insediamenti disciplinati in via transitoria nel Piano delle Regole.

#### *Art. 23 Componente geologica del PGT*

1. Gli elaborati dello studio geologico di dettaglio del territorio comunale, nonché quelli relativi alla valutazione sismica e lo studio del "Reticolo Idrico Minore" sono assunti come parte integrante e costitutiva del presente PGT.

2. In tal senso la relativa normativa di attuazione è da considerarsi integrativa delle presenti norme ad ogni effetto operativo e giuridico.

Il presente documento è stato redatto sulla matrice del P.G.T. di Mozzanica (Bg) redatto dall'Arch. Tosetti Piergiorgio di Bergamo.

## DISCIPLINA URBANISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO

### INDICE

Art. 1 Principi e criteri ispiratori del Documento di Piano	3
Art. 2 Oggetto del PGT	3
Art. 3 Modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale	3
Art. 4 Modalità di attuazione delle previsioni del PGT	4
Art. 5 Titolo edilizio convenzionato (Permesso di Costruire – Denuncia di Inizio Attività)	5
Art. 6 Criteri e modalità per la compensazione, la perequazione e l'incentivazione	6
Art. 7 Ambiti di trasformazione	7
Art. 8 Destinazioni d'uso	8
Art. 9 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti	9
Art. 10 Ambiti di trasformazione a fini residenziali	12
Art. 11 Aree per l'edilizia residenziale economica e popolare	12
Art. 12 Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva	13
Art. 13 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi	13
Art. 14 Articolazioni fondamentali dei singoli interventi negli ambiti di trasformazione	14
Art. 15 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi	23
Art. 16 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche	23
Art. 17 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi	25
Art. 18 Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione	26
Art. 19 Interventi di realizzazione di opere pubbliche negli ambiti di trasformazione	27
Art. 20 Modalità e procedure per l'attivazione e l'approvazione dei Piani Attuativi	27
Art. 21 Definizione delle destinazioni d'uso	28
Art. 22 Destinazioni d'uso vietate nell'intero territorio comunale	29
Art. 23 Componente geologica del PGT	30