



Regione Lombardia



Comune di Urgnano



Provincia di Bergamo

# COMUNE DI URGNANO

## Piano di Governo del Territorio



Coordinamento e Progetto: **STUDIO PIAZZINI ALBANI**

**dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI**

collaboratori

**ing. Alessandra Frosio**

**dott. Daniele Piavani**

Studio Paesistico

**STUDIO DRYOS - dott. Angelo Ghirelli - dott. Marcello Manara**

Studio Geologico

**dott. geol. Carlo Pedrali**

Gestione Informatizzata del P.G.T.

**GLOBO S.r.l.**

**MODIFICATA CON DELIBERA  
DI C.C. N. 2 DEL 07 APRILE 2010**

# DOCUMENTO DI PIANO

# All.2

Adottato con deliberazione del C.C. n. 55 del 26 ottobre 2009  
Pubblicato sul B.U.R.L. n. 45 del 11 novembre 2009  
Approvato con deliberazione del C.C. n. 2 del 07 aprile 2010  
Pubblicato sul B.U.R.L. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## NORMATIVA

Revisione n.

-

Data di Adozione

**26 ottobre 2009**

Data di Approvazione

**07 aprile 2010**



**Art. 1 Attuazione**

- 1) Le presenti norme stabiliscono la disciplina sia urbanistica sia edilizia per l'attuazione del Documento di Piano del Comune di Urganano, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
- 2) Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi, e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o di interesse pubblico. La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art.40 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Art. 2 Compensazione e perequazione**

- 1) La L.R. 12/2005 introduce all'art. 8 il principio della compensazione urbanistica, seppur facoltativo per i comuni.
- 2) Tale principio permette in maniera sostanziale di governare quei processi di riqualificazione ambientale urbana nonché di dare attuazione alle previsioni contenute nel Piano dei Servizi.
- 3) Il Documento di Piano avendo carattere programmatico e strategico definisce i criteri per l'assegnazione di "diritti edificatori" a fronte di "benefici" aggiuntivi a quelli che di norma sono legati al programma d'intervento.
- 4) A riguardo del principio di "compensazione" nell'attuazione di ciascun ambito di trasformazione, sia residenziale che produttivo, si dovrà prevedere uno "standard qualitativo" al fine di dare fattiva realizzazione delle opere d'interesse pubblico previste nel Piano dei Servizi, onde poter colmare le carenze esistenti a riguardo.
- 5) Come meglio specificato nelle schede degli Ambiti di Trasformazione, "le compensazioni" sono state ipotizzate nell'ottica di poter dare fattiva attuazione alla realizzazione delle principali opere di interesse pubblico programmate nel Piano dei Servizi, attraverso un contributo commisurato, per ogni intervento di trasformazione, all'indice di edificabilità consentito.

**Art. 3 Ambiti di trasformazione**

- 1) Gli Ambiti di Trasformazione riguardano parti del territorio inedificate e non urbanizzate, o ambiti già edificati con tipologie estranee al tessuto circostante, che si manifestano idonei allo sviluppo del tessuto urbanistico ed edilizio; in tali aree il Piano di Governo del Territorio prevede la realizzazione di nuovi insediamenti dotati di necessari servizi pubblici.
- 2) Gli Ambiti di Trasformazione sono soggetti a strumento esecutivo d'iniziativa pubblica o privata che utilizzi le modalità perequative di cui al precedente art.2 ed in alcuni casi a permesso edilizio convenzionato.
- 3) I Piani Attuativi che saranno proposti all'interno degli Ambiti di Trasformazione devono prevedere:
  - le aree nelle quali va concentrata l'edificazione, definite come Area di concentrazione edilizia;
  - aree destinate a verde con valenza ecologica che potranno essere attrezzate a verde privato;
  - le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - eventuali aree destinate a verde, servizi pubblici e di interesse collettivo, da cedere interamente al Comune e da convenzionare a fini degli interventi o con convenzione o con atto d'obbligo unilaterale, senza oneri per il Comune.
- 4) Poiché gli ambiti ATr1 – ATr2 - ATr7 - ATr8 - ATr10 - ATr11 - ATre1 - ATre2 - ATp2 e ATp3 ricadono parzialmente e/o completamente sotto la disciplina dell'art. 65 della Normativa del PTCP e possono essere considerati di frangia urbana ai sensi della deliberazione della Giunta Provinciale n. 52 del 21/02/2008, gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste.
- 5) Per gli interventi in aree interessate da pregresse attività produttive, si dovrà valutare l'opportunità di prevedere la verifica dell'eventuale contaminazione e di subordinare all'accertamento di assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, la realizzazione di nuovi interventi;
- 6) Per gli ambiti disciplinati dall'art. 62 delle NdA del PTCP le espansioni e trasformazioni urbane dovranno prioritariamente essere orientate alla riqualificazione e alla ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti. La progettazione degli interventi dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesistico ed ambientale, da ottenersi anche mediante previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle parti esterne, adiacenti il territorio agricolo (comma 1).

Si dovrà considerare l'opportunità della formazione di reti ecologiche e di collegamento con le aree a verde o reti ecologiche esistenti sul territorio a valenza paesistico -ambientale (comma 2).

**Art. 4 Ambiti di trasformazione a fini residenziali**

- 1) Negli Ambiti di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per la morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla prevalente destinazione residenziale, fatta salva la possibilità che in loro parti possano essere insediate altre attività compatibili.
- 2) Sono pertanto consentite tipologie edilizie funzionali alle destinazioni d'uso direzionale, turistico - ricettiva e 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 di attività svolte in forma artigianale di servizio, così come meglio specificato al successivo articolo 5.
- 3) 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 interrato e/o seminterrate.
- 4) Negli Ambiti di trasformazione a recupero Atre, nelle more di formazione dei P.A., sono ammessi solo interventi di manutenzione.

**Art. 5 Destinazioni d'uso - Ambiti di Trasformazione Residenziali**

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, 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, si dice:
  - a) **Principali:** le destinazioni d'uso qualificanti della zona omogenea 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) **Accessori:** gli usi compatibili con la destinazione principale ed opportuni per l'organico 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 P.G.T. in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51-53 della L.R. n. 12/2005:
  - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
  - definisce, 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) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori:
  - a) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
  - b) le sedi di enti ed associazioni aventi finalità culturali, sociali ed assistenziali, aderenti ad associazioni nazionali aventi finalità riconosciute dal ministero dell'interno ai sensi del DPR n° 235/2001;
  - c) attività turistico – ricettive, terziarie ed attività di somministrazione tipologia unica con S.I.p. massima di 400 mq;
  - d) magazzini e depositi con SIp massima di mq. 200, limitatamente ai piani seminterrati o ai piani terreni;
  - e) le attività svolte in forma artigianale di servizio con SIp massima di mq. 200 che non siano fonte d'immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive e che siano compatibili con le cogenti normative ambientali, limitatamente ai piani seminterrati o ai piani terreni;
  - f) le autorimesse interrate e pubbliche;
  - g) le attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato, con superfici di vendita non superiore a mq. 150.

## Disciplina generale e degli interventi

## 5) Usi vietati:

negli ambiti di trasformazione residenziali non sono compatibili con la residenza e pertanto sono escluse le seguenti funzioni e attività:

- le industrie;
- le attività svolte in forma artigianale di servizio con S.l.p. maggiore di mq 200,00;
- le attività artigianali, con esclusione di quanto previsto dall'art. 19 comma 8 lettera e) della normativa del Piano delle Regole, per i fabbricati esistenti estranei alla tipologia residenziale;
- le stalle;
- i macelli;
- locali di pubblico spettacolo e trattenimento, sale giochi, sale scommesse, di cui al TULPS R.D n° 773/1931;
- le attività commerciali di media struttura di vendita e di grande distribuzione;
- tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate siano in contrasto con il carattere residenziale dell'ambito e con quanto prescritto dal Regolamento edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene;
- qualsiasi attività insalubre di 1° classe definito ai sensi art.216 T.U. e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 6 Destinazioni d'uso Ambiti di Trasformazione Produttivi**

- 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, comma 1, della L.R. n. 12/2005, è destinazione d'uso principale quella per attività economiche. Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi.
- 2) Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti di trasformazione destinati in via principale alle attività economiche, sono consentiti i seguenti usi:
  - a) servizi e attrezzature per gli addetti;
  - b) ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie, solo se strettamente connessi e dimensionati alle attività insediate;
  - c) attività per deposito e stoccaggio, esclusivamente per le attività insediate sul territorio comunale e limitatamente ai prodotti connessi al ciclo produttivo e al suo dimensionamento, purché tale attività non comporti classificazione come insalubre di prima classe, di industria a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/99 e successive modifiche e integrazioni e non si configuri come attività soggetta alla normativa dei rifiuti e che necessita di autorizzazione o comunicazione ai sensi della PARTE QUARTA del D.lgs. 152/2006;
  - d) le palazzine uffici di pertinenza dell'attività;
  - e) attività turistico - ricettive, terziarie, i pubblici esercizi di somministrazione, i teatri, i cinematografi, i locali di pubblico spettacolo e trattenimento, che non producano emissioni acustiche moleste ai sensi delle vigenti disposizioni, e compatibili, sotto l'aspetto ambientale e di tutela igienico sanitaria degli utenti, con le attività in essere nell'area;
  - f) le attività di servizio alla viabilità unicamente per l'ambito normato dall'art.42 delle Norme del Piano delle Regole;
  - g) attività produttive di rilocalizzazione di attività esistenti sul territorio comunale; quelle di 1° classe esistenti dovranno essere ricollocate unicamente nell'ambito di trasformazione Atp1 previsto dal Documento di Piano;
  - h) le attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato.
- 3) E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità, che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, del custode o dei dipendenti.
- 4) In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore a mq. 300 per insediamenti produttivi aventi SIp fino a mq. 1500, e nella misura ulteriore del 20% della SIp per gli insediamenti aventi SIp oltre mq. 1500, e comunque con il limite massimo di mq. 500.
- 5) La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.
- 6) Le ditte, insediate in ambiti di trasformazione produttivi, possono destinare una superficie, fino al 30% massimo della S.I.p totale, ad attività di vendita esclusivamente dei beni prodotti, con il limite massimo di superficie di vendita pari a 150 mq. per ciascuna attività.



## Disciplina generale e degli interventi

7) Negli ambiti produttivi per i conteggi relativi al rapporto di copertura e all'altezza massima della costruzione valgono le seguenti norme:

a) il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini, serbatoi, sili e la superficie complessiva del lotto di pertinenza.

Nel computo della superficie coperta sono escluse: i contenitori per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio della attività produttiva; i piani caricatori; le scale di sicurezza aperte; pensiline in aggetto, unicamente in corrispondenza degli accessi per consentire il carico e scarico, per la parte inferiore mt. 3,00, tali sbalzi dovranno rispettare le distanze prescritte a secondo dell'ambito di appartenenza.

Sono altresì escluse dal computo della superficie coperta le gronde, i balconi e gli aggetti aperti, con sporgenza massima fino a mt. 1,50.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore a quella stabilita dal Regolamento Edilizio.

b) l'altezza massima di edificazione è misurata così come prescritto dall'art. 5 delle Norme del Piano delle Regole; i silos ed i depositi di stoccaggio potranno avere una altezza massima di mt 10,00 da misurarsi all'estradosso.

8) E' consentita la realizzazione di manufatti fuori terra da adibirsi a parcheggio, di pertinenza delle attività produttive, aventi le seguenti caratteristiche:

a) l'altezza max interna non potrà essere superiore a mt. 3,00;

b) se costruiti in ampliamento del fabbricato principale devono essere aperti almeno su tre lati;

c) se isolati devono essere aperti su tutti i quattro lati;

d) la superficie coperta dei manufatti adibiti a parcheggio non può superare il 20% della superficie coperta del fabbricato principale, fino ad un massimo di mq. 1000.

9) Possono essere realizzati manufatti, fuori terra, adibiti a parcheggio, se costruiti in aderenza del fabbricato principale aperti su tre lati, se isolati aperti su quattro lati, con altezza netta interna non superiore a mt. 4,80 e superficie massima coperta, da conteggiarsi comunque nel limite max del 20% di cui al comma d), come di seguito specificata:

• Attività con SIp fino a mq. 2.000	mq. 100
• Attività con SIp da mq. 2.000 a mq. 5.000	mq. 250
• Attività con SIp da mq. 5.000 a mq. 10.000	mq. 350
• Attività con SIp oltre mq. 10.000	mq. 500

10) Per quanto concerne le distanze dei manufatti da adibire a parcheggio le prescrizioni specifiche sono le seguenti:

Dc = 5,00 mt

Ds = 7,50 mt. salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

## Disciplina generale e degli interventi

- De = 5.00 mt. dai fabbricati dell'azienda o in aderenza  
= 10.00 mt. dai fabbricati di altra proprietà per i manufatti h. max mt. 3.00  
= 10.00 mt. per i manufatti h. > mt. 3.00.

- 11) I manufatti da adibirsi a parcheggio non rientrano nei conteggi planivolumetrici, dovranno comunque armonizzarsi con le strutture aziendali esistenti, in particolare dovranno essere realizzati a "Regola d'Arte" con strutture leggere, ad esempio metalliche e/o di legno con esclusione dei manufatti in c.l.s. armato, idonei e durevoli nel tempo.
- 12) I parcheggi, adibiti alla sosta dei mezzi pesanti dell'azienda, dovranno rispettare tutte le prescrizioni igienico sanitarie previste dal Regolamento Locale d'Igiene, dal Regolamento di Fognatura in relazione agli scarichi in fognatura, dal Regolamento Regionale 4/2006, dal RR 2/2002 per quanto riguarda i distributori di carburanti privati, e loro successive modifiche integrazioni.
- 13) Per parcheggio si intende l'intera superficie coperta sia destinata a sosta per gli autoveicoli che a spazio di manovra.
- 14) Negli ambiti di trasformazione produttivi le aree comprese entro la linea limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e i parcheggi devono essere mantenute a verde alberato, come pure le aree inedificate dei singoli lotti secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
- 15) Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o artigianale, di deposito o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico (escluse le sedi viarie) è quella prevista nelle schede del relativo "Ambito di Trasformazione", oltre al quota a parcheggio privato prevista ai sensi della legge 122/89, di cui almeno la metà di quest'ultima deve trovare collocazione in apposita area delimitata in maniera tale da garantire la dotazione di un posto auto per ogni addetto della attività.
- 16) Nel caso di ambiti produttivi direttamente adiacenti ad ambiti agricoli, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sugli ambiti rurali dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.
- 17) Fuori da aree destinate e attrezzate per il deposito e la vendita e fuori dalle aree appositamente destinate e organizzate per il deposito dei rifiuti e scarti prodotti dagli impianti produttivi e attività connesse, è vietato procedere al deposito all'aperto, anche a carattere provvisorio, di materiali, attrezzature, mezzi di trasporti e/o apparecchiature, dismessi o in riparazione.
- 18) Non è consentita l'esecuzione di nuove costruzioni, per lo svolgimento delle seguenti attività:
- a) le seguenti attività di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e sue successive modificazioni ed integrazioni, riportate alla prima parte dell'Elenco delle Industrie Insalubri di prima classe, lettera A) sostanze chimiche, lettera B) prodotti e materiali e per la lettera C) attività industriali come di seguito elencate:
- allevamenti di animali
  - stalla di sosta per il bestiame
  - mercati di bestiame
  - allevamento di larve ed altre esche per la pesca

## Disciplina generale e degli interventi

- autocisterne, fusti ed altri contenitori; lavaggio della capacità interna; rigenerazione
  - centrali termoelettriche
  - concerie (è consentito unicamente il trasferimento delle attività già in essere come da specifiche norme d'ambito)
  - distillerie
  - filande
  - galvanotecniche, galvanoplastica, galvanostegia
  - impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca, impianti per il trattamento di combustibili industriali, impianti per la preparazione, la fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari, laboratori ad alto livello di qualità
  - inceneritori, intendendosi con il termine qualsiasi processo di combustione di rifiuti sia urbani che industriali, compresi gli impianti di cogenerazione. Sono esclusi i processi di trattamento termico delle emissioni atmosferiche.
  - industrie chimiche: produzione anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci
  - liofilizzazioni di sostanze alimentari animali e vegetali
  - macelli inclusa la scuoiatura e la spennatura
  - petrolio raffinerie
  - salumifici con macellazione
  - scuderie, maneggi
  - stazioni di disinfestazione
  - zincatura per immersione in bagno fuso
  - zuccherifici, raffinazione dello zucchero
- b) attività di logistica e depositi non direttamente connessi alle attività produttive insediate sul territorio comunale;
- c) impianti e depositi che ricadono sotto i dettami del D.lgs. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni e che di conseguenza siano classificate come a rischio di incidente rilevante;
- d) impianti di deposito temporaneo, trasporto, smaltimento dei rifiuti, comprese attività di recupero e valorizzazione, comunque classificati ed indicati agli allegati A, B, C alla parte quarta del DLgs 152/2006 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- e) le attività commerciali di media struttura di vendita;
- f) tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute e necessarie verifiche documentate, siano in contrasto con il carattere dell'ambito, con gli obiettivi di recupero ambientale e/o igienico fissati dall'Amministrazione o Piano Territoriali di Coordinamento o che determinano aggravio dell'impatto ambientale già in essere.

## Art. 7 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;
  - 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;
  - 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.
- 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 all'interno dei P.A., laddove necessario, quegli elementi "premiati" che possano consentire di incentivare gli operatori alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero urbanistico ed urbano e di elevata qualità urbana.
- 5) I Piani Attuativi saranno proposti dai soggetti attuatori, i quali indicheranno all'Amministrazione comunale i perimetri sui quali intendono operare, proponendo al Comune non solo la quota di edificazione sulla quantità complessiva che l'ambito di trasformazione prevede, ma anche quelle indicazioni che vadano verso l'interesse pubblico e si muovano secondo gli obiettivi ed i criteri fissati nel Documento di Piano.  
I perimetri delle aree di trasformazione, previsti nel Documento di Piano, hanno pertanto solo valore indicativo e sono da intendersi come perimetri massimi.

**Art. 8 Prescrizioni di intervento e vincoli**

- 1) Relativamente agli interventi edilizi da realizzare negli ambiti di trasformazione, sia residenziali che produttivi, vale la normativa del Piano delle Regole per quanto non in contrasto con le presenti norme.

**Art. 9 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche**

- 1) I progetti dei Piani Attuativi inerenti agli ambiti di trasformazione dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle Leggi in materia e in particolare quelli indicati al successivo art. 10.
- 2) Relativamente all'edificabilità di tipo residenziale, viene stabilito l'obbligo di realizzare, all'interno di ciascun ambito di intervento, servizi pubblici e/o di uso pubblico nella misura minima prevista nelle schede d'ambito.
- 3) Per quanto riguarda l'edificazione di tipo produttivo, si dovrà prevedere una dotazione di standard a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico nella misura minima prevista nelle schede d'ambito.
- 4) Nel caso i piani attuativi prevedano negozi o destinazioni di carattere commerciale e/o terziario, dovrà essere prevista una superficie a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari a quella lorda di pavimento delle destinazione commerciale e/o terziarie.
- 5) A giudizio dell'Amministrazione comunale è consentita la monetizzazione delle aree a servizi di cui sopra; potrà altresì essere prevista, in luogo della monetizzazione, la cessione di corrispondenti quote di aree per standard urbanistici previste dal P.G.T. all'esterno del perimetro del piano attuativo.
- 6) In ogni Piano Attuativo dovranno essere previsti i necessari 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.
- 7) L'Amministrazione comunale potrà, in luogo della cessione degli "standards qualitativi" indicati nelle schede d'ambito, concordare, in sede di convenzione, la realizzazione di infrastrutture pubbliche e servizi di interesse pubblico, il cui valore, accertato attraverso computo metrico, sia almeno pari a quello delle superfici che avrebbero dovuto essere cedute quale "compensazione" (art.2).

**Art. 10 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi del D.d.P.**

- 1) Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) per l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi 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.  
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 o programmate dagli enti competenti.
- 2) Stato di fatto degli ambiti di intervento esteso ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento in scala 1:500 o 1:1.000, 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.
- 3) Progetto planivolumetrico, almeno in scala adeguata, 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.
- 4) 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.
- 5) Progetto preliminare e computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico quali "compensazioni" previste nelle schede d'Ambito.
- 6) 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.
- 7) 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;

## Disciplina generale e degli interventi

- 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.
- 8) Relazione economica sulla fattibilità dell'intervento, che evidenzia 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 al programma temporale di attuazione degli interventi, con eventuale frazionamento in stralci funzionali.
- 9) Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano Attuativo.
- 10) A corredo della proposta preliminare inoltrata all'Amministrazione comunale è sufficiente che il proponente presenti la seguente documentazione:
- schema di massima del progetto planivolumetrico di cui al punto 3;
  - 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.

**Art. 11 Applicazione del regime di salvaguardia del P.G.T. adottato**

- 1) Dalla data di adozione degli atti di P.G.T. si applica il regime di salvaguardia previsto dalla disciplina della legge 1902/52 e successive modificazioni e integrazioni, a tutti gli interventi previsti dal P.R.G. vigente e non ancora fatti oggetto di rilascio dei relativi permessi di costruire o relativi a denunce di inizio attività non già divenute efficaci.

**INDICE**

Art. 1 Attuazione ..... 1  
Art. 2 Compensazione e perequazione ..... 1  
Art. 3 Ambiti di trasformazione ..... 2  
Art. 4 Ambiti di trasformazione a fini residenziali ..... 3  
Art. 5 Destinazioni d'uso - Ambiti di Trasformazione Residenziali ..... 4  
Art. 6 Destinazioni d'uso Ambiti di Trasformazione Produttivi..... 6  
Art. 7 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi..... 10  
Art. 8 Prescrizioni di intervento e vincoli ..... 11  
Art. 9 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche ..... 11  
Art. 10 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi del D.d.P..... 12  
Art. 11 Applicazione del regime di salvaguardia del P.G.T. adottato ..... 13