



Regione Lombardia



Comune di Suisio



Provincia di Bergamo

## COMUNE DI SUISIO

# Piano di Governo del Territorio



Coordinamento e Progetto:

**dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI**

collaboratori

**ing. Alessandra Frosio**

**dott. Daniele Paolo Piavani**

Studio Paesistico

**Studio Architettura Paesaggio - arch. paes. Luigino Pirola**

Studio Geologico

**dott. geol. Carlo Pedrali**

Gestione Informatizzata del P.G.T.

**Globo s.r.l.**

**MODIFICATA CON DELIBERA DI C.C.  
N. 5 DEL 22 FEBBRAIO 2013**

## DOCUMENTO DI PIANO

# All.2

Adottato con deliberazione del C.C. n. 21 del 03 settembre 2012  
Pubblicato sul B.U.R.L. n. 39 del 26 settembre 2012  
Approvato con deliberazione del C.C. n. 5 del 22 febbraio 2013  
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del

### NORMATIVA

Revisione n.

-

Data di adozione

**03 Settembre 2012**

Data di approvazione

**22 febbraio 2013**



## Art. 1 Attuazione

- 1) Le presenti norme stabiliscono la disciplina sia urbanistica sia edilizia per l'attuazione del Documento di Piano del Comune di Suisio, 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 attuativo d'iniziativa privata che utilizzi le modalità perequative di cui al precedente art.2.
- 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) 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) Parte integrante del Documento di Piano è lo "Studio Paesistico" redatto ai sensi dell'art.50 del P.T.C.P.; nella redazione di ciascun ambito di trasformazione si dovrà far riferimento alle indicazioni in esso contenute.
- 6) 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, prima della realizzazione di nuovi interventi.
- 7) Le 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. 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.
- 8) In sede di redazione dei Piani Attuativi, potranno essere fatte modeste rettifiche alla perimetrazione dell'ambito, onde rispettare i confini di proprietà.
- 9) In sede di predisposizione dei Piani Attuativi e/o Titoli edilizi convenzionati, inerenti gli ambiti di trasformazione, è necessario acquisire parere vincolante da parte dei gestori delle reti tecnologiche con particolare riguardo a quelle relative all'acquedotto ed alla fognatura.

- 10) Per gli ambiti residenziali, in prossimità di impianti sportivi e ricreativi, dovrà essere effettuato uno studio previsionale del clima acustico delle aree interessate ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95.
- 11) In sede di redazione dei Piani Attuativi e negoziati nei casi dovuti ai sensi dell'art. 8 della L.447/95 dovranno essere prodotte le relazioni previsionali di clima acustico.
- 12) Le proposte progettuali, inserite nelle schede degli ambiti di trasformazione, relative alla viabilità, sia carrabile che pedonale, hanno valore indicativo e possono essere modificate in sede di approvazione del Piano Attuativo. Le prescrizioni relative alle mitigazioni ambientali devono essere opportunamente verificate, sempre in sede di Piano Attuativo, e possono subire modifiche qualora le nuove soluzioni producano i medesimi effetti.

#### Art. 4 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; l'individuazione di sub – ambiti non comporterà quindi variante al Documento di Piano del P.G.T.
- 6) Per quanto concerne le acque reflue provenienti dai nuovi insediamenti, sia residenziali che produttivi, dovranno essere obbligatoriamente convogliate alla pubblica fognatura, anche tramite opere esterne all'ambito; le acque meteoriche dovranno essere smaltite in relazione ai disposti del regolamento di fognatura redatto dall'ente gestore.

Nel caso degli ambiti produttivi si richiamano i disposti del regolamento regionale n.4 del 24.03.2006 che ha disciplinato lo smaltimento di acque meteoriche di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne; si richiamano altresì i contenuti del regolamento regionale n.2/2006 in merito al risparmio idrico ed al riutilizzo delle acque meteoriche non contaminate.

#### **Art. 5 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 così come definite al successivo art. 6.
- 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 6.
- 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 interrate e/o seminterrate.
- 4) Negli Ambiti di trasformazione a recupero "Atrè", nelle more di formazione dei P.A., sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Art. 6 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 l'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) **Accessorie:** 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, per ogni ambito, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati. Ogni destinazione principale comprende, per l'effetto, tutti gli usi e le attività non vietate corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
- 4) Sono conseguentemente ammissibili, in tutti gli ambiti, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati;
- 5) Gli usi e le funzioni che costituiscano attività di un servizio, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutti gli ambiti, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.
- 6) Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio ai sensi dell'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122; è fatto perciò divieto di deposito di materiali e manufatti di qualsiasi natura e d'installazione anche temporanea di elementi di impianti tecnologici funzionali alla attività produttiva e commerciale.
- 7) Le autorimesse sotterranee potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte a condizione che le caratteristiche statiche del loro solaio di copertura consentano la obbligatoria formazione di tappeti erbosi e cespugliati o di spazi pavimentati.



- 8) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari:
- 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
  - d) attività di somministrazione tipologia unica (bar, ristoranti, pubblici esercizi) con S.r.c. massima di 150 mq da assoggettarsi a titolo edilizio convenzionato di cui all'art.24 delle presenti norme;
  - e) Magazzini e depositi con S.r.c. massima di mq. 200, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni
  - f) le attività svolte in forma artigianale di servizio con S.r.c. massima di mq. 200 che non siano fonte d'immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e nocive, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni;  
  
Per i piani interrati e seminterrati dovranno comunque essere rispettate le norme igieniche previste per l'uso di locali di questo tipo.
  - g) le autorimesse interrate;
  - h) le attività commerciali di vicinato (negozi con superficie di vendita < 150 mq), da assoggettarsi a titolo edilizio convenzionato di cui all'art.24 delle presenti norme.
- 9) Nel tessuto residenziale consolidato, sottoposto alla normativa del Piano delle Regole, per gli usi accessori e/o complementari di cui al comma 8 vengono stabiliti i seguenti limiti:
- S.l.p. max: 50% della S.r.c. del fabbricato con limite del 30% sempre della Src complessiva per attività commerciali
- 10) Qualora vi fosse la necessità di aumentare i parametri di cui sopra l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Titolo edilizio convenzionato.
- 11) Usi vietati
- Negli ambiti residenziali non sono compatibili con la residenza e pertanto sono escluse le seguenti funzioni e attività:
- le industrie;
  - attività di somministrazione tipologia unica (bar, ristoranti, pubblici esercizi) con S.l.p. massima maggiore di 150 mq (fatto salvo quanto previsto al punto 10);
  - le attività commerciali aventi superficie di vendita maggiore di quella di vicinato (fatto salvo quanto previsto al punto 10);
  - le attività svolte in forma artigianale di servizio, i depositi con S.l.p. maggiore di mq 200,00 (fatto salvo quanto previsto al punto 10);
  - le stalle;
  - i macelli;
  - locali di pubblico spettacolo e trattenimento, sale giochi, sale scommesse, di cui al TULPS R.D n° 773/1931;
  - 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. 7 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, negli ambiti riportati ai successivi articoli, individuati con apposito segno grafico nelle tavole di Piano, 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 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) le attività terziarie e direzionali, i pubblici esercizi di somministrazione, 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 di cui all'art.38 della normativa del Piano delle Regole;
- 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, e del custode.
- 4) In ogni caso alla residenza potrà essere destinata una quota non superiore a mq. 150 per insediamenti produttivi aventi S.I.p. inferiore a mq 1.000; per gli insediamenti aventi S.I.p. oltre mq. 1.000 sarà ammessa la residenza con il limite massimo di complessivi mq. 250.
- 5) La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.
- 6) Le ditte esistenti o nuove, insediate in ambiti 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.
- 7) Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a emissioni in atmosfera convogliate o diffuse, dovranno garantire il rispetto dei limiti di legge. E' facoltà del Sindaco, in qualità di autorità sanitaria locale, sentito il parere dei competenti servizi di Igiene pubblica e Ambientale dell'ASL e dell'ARPA, emettere prescrizioni specifiche di contenimento delle emissioni, ciò anche in relazione alle molestie olfattive.
- 8) Le acque di lavorazione devono essere riciclate o depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente nel rispetto del regolamento delle fognature pubbliche e delle norme vigenti in materia.

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

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

10) 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. 2,20;
- 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. 500,00.

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

Dc	= 1,50 mt
Ds	= 5,00 mt. salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
De	= 5,00 mt. dai fabbricati dell'azienda o in aderenza

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.

Negli ambiti produttivi, soggetti a piano attuativo, almeno la metà della superficie a parcheggio privato prevista dall'art. 7 della presente normativa ai sensi della legge 122/89, deve trovare collocazione in apposita area delimitata.

11) Nel caso di ambiti produttivi direttamente adiacenti all'ambito rurale, 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 sull'ambito rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.

12) DISCIPLINA DEL VERDE PUBBLICO PER GLI AMBITI PRODUTTIVI

- a. La sistemazione delle aree a verde deve essere oggetto di un progetto specifico che andrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione comunale.
- b. I progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini, tali da acconsentire un migliore inserimento ambientale dell'intervento.
- c. Si dovranno tenere in stretta considerazione le indicazioni di piano in merito alle alberate stradali e poderali oltre alle fasce di vegetazione.
- d. Non è consentita la realizzazione di aiuole trattate a verde ad uso pubblico di superficie complessiva inferiore a 50 mq e con un lato inferiore a 60 cm.

**Art. 8 Ambiti produttivi: Attività non ammesse**

- 1) Negli ambiti produttivi non sono compatibili, e pertanto escluse, le funzioni ed attività di seguito riportate:
- a) tutte le attività che ricadono sotto i dettami del D.Lgs. n. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni e che di conseguenza siano classificate come a Rischio di Incidente Rilevante;
  - b) le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.Lgs 152/06 Parte Seconda e s.m.i.
  - c) le attività di natura Logistica, autotrasporti conto terzi;
  - d) night clubs, clubs privati;
  - e) le attività di cui al D.M. 05.09.1994 ( elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie) relativamente a:
    - 1. parte prima classe lettera A) - sostanze chimiche - tutte; (con esclusione delle materie prime utilizzate esclusivamente per la manutenzione e gestione impianti);
    - 2. parte prima classe lettera B) - prodotti e materiali - numeri: 3, 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 24, 27, 30, 31, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 46, 50, 55, 56, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 79, 85, 86, 91, 92, 93, 98, 102, 104, 106, 109, 111, 112;
    - 3. parte prima classe lettera C) - attività industriali - numeri: 1, 2, 3, 4, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 19, 23;
  - f) tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate, siano in contrasto con il carattere produttivo dell'ambito e con quanto prescritto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene, di Polizia Rurale, Urbana ed Ambientale.
- 1)bis In deroga a quanto previsto dal comma 1) lettera c), negli ambiti produttivi è ammesso l'insediamento di attività, concernenti la movimentazione delle merci, aventi superficie massima di 500,00mq.
- 2) L'inosservanza degli obblighi assunti comporta la dichiarazione di opera abusiva.
- 3) Non è consentita l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero, costituenti materia prima o semilavorati o destinati alla vendita o destinati al trasporto o deposito, che possono essere classificati come prodotti pericolosi ai sensi della Direttiva CE n. 548 del 27/6/1967 e sui successivi adeguamenti. Questi prodotti devono essere custoditi in aree coperte e comunque in spazi realizzati secondo le norme specifiche di settore e in nessun caso devono recare rischio di inquinamento dell'aria, delle acque, del suolo e/o rischio per la popolazione.

## Art. 9 Prescrizioni di intervento e vincoli

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. 10 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. 11.
- 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) Nel caso di insediamenti commerciali, alberghieri e terziari, la dotazione funzionale minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico è stabilita in generale nella misura del 100%; di tali superfici almeno il 70% deve, di norma, essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico, anche se realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.
- 4) 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 attrezzature previste dal P.G.T. all'esterno del perimetro del Piano Attuativo.
- 5) 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.
- 6) L'Amministrazione comunale potrà, in luogo della cessione delle "compensazioni" indicate 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.

**Art. 11 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, 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) Progetto del verde
- 7) Fotoinserimento in 3D
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano Attuativo.
- 12) 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. 12 Applicazione del regime di salvaguardia del P.G.T. adottato**

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