



Regione Lombardia



Comune di Palosco



Provincia di Bergamo

COMUNE DI PALOSCO

Piano di Governo del Territorio VARIANTE GENERALE

L.R. n.12 del 11/03/2005 e s.m.i.



Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

collaboratori

ing. jr Jennifer Santoro

arch. Elisa Ruocco

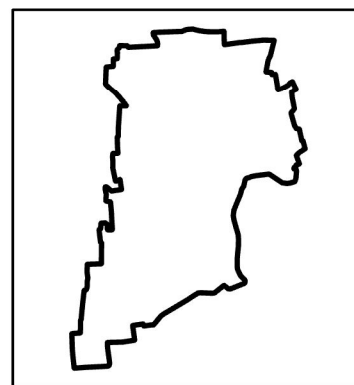
dott. Mattia Brumana

Studio Paesistico:

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

Studio Geologico

ECOGEO srl - dott. Diego Marsetti



DOCUMENTO DI PIANO

All.3

Adottato con deliberazione del C.C. n. del
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del
Approvato con deliberazione del C.C. n. del
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del

NORMATIVA

Revisione n.

-

Data

Maggio 2026

Scala

INDICE

Art. 1	Attuazione	2
Art. 2	Compensazione e perequazione	2
Art. 3	Ambiti di trasformazione	3
Art. 4	Ambiti di trasformazione a fini residenziali.....	4
Art. 5	Destinazioni d'uso - Ambiti di Trasformazione Residenziali	13
Art. 6	Ambiti di Trasformazione Produttivi	14
Art. 7	Destinazioni d'uso Ambiti di Trasformazione Produttivi.....	19
Art. 8	Disciplina del verde in ambiti produttivi	22
Art. 9	Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali in ambiti produttivi	22
Art. 10	Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi	23
Art. 11	Prescrizioni di intervento e vincoli	24
Art. 12	Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche.....	24
Art. 13	Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi e/o Permessi Edilizi Convenzionati del D.d.P.	25
Art. 14	Applicazione del regime di salvaguardia del P.G.T. adottato	26

Art. 1 Attuazione

Le presenti norme stabiliscono la disciplina sia urbanistica sia edilizia per l'attuazione del Documento di Piano del Comune di Palosco, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

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

La L.R. 12/2005 introduce all'art. 8 il principio della compensazione urbanistica, seppur facoltativo per i comuni.

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.

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.

A riguardo del principio di "compensazione" nell'attuazione di ciascun ambito di trasformazione, sia residenziale che produttivo, si dovrà prevedere uno standard qualitativo "**prestazione pubbliche attese**".

Come meglio specificato nelle schede degli Ambiti di Trasformazione, le prestazioni pubbliche attese 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.

Il valore della monetizzazione per "**le prestazioni pubbliche attese**" viene fissato pari a **100 euro/mq**; tale importo dovrà essere confermato a seguito dell'approvazione definitiva della Variante generale del P.G.T. tramite delibera Giunta Comunale e potrà essere variato nel corso negli anni in relazione all'andamento economico.

Nelle schede relative agli ambiti di trasformazione, in alternativa alla monetizzazione, a riguardo le "**prestazioni pubbliche attese**" in certi casi è prevista la realizzazione di opere aggiuntive che non potranno essere scomutate dagli oneri di urbanizzazione primari e secondari.

Art. 3 Ambiti di trasformazione

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.

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 "Titolo Edilizio Convenzionato".

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.

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.

Parte integrante del Documento di Piano sono le Tav. A2-A3-A4 che riguardano le valenze ambientali e paesistiche del territorio comunale, nella redazione di ciascun ambito di trasformazione si dovrà far riferimento alle indicazioni in esse contenute.

Per gli interventi in aree interessate da pregresse attività produttive, si dovrà effettuare 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.

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.

Le previsioni riguardanti la localizzazione delle infrastrutture viabilistiche e dei servizi individuate nella tavola di Piano e nelle schede d'ambito, non hanno natura prescrittiva e sono da intendersi indicative. La localizzazione definitiva sarà oggetto di puntuale valutazione nell'ambito di presentazione del Piano Attuativo; le nuove strade dovranno essere dotate di tutti i sottoservizi necessari compreso gli impianti di pubblica illuminazione.

In sede di attuazione degli ambiti di trasformazione, così come indicato nella relative schede di intervento, dovrà essere verificata in particolare la rete di fognatura, e nel caso i soggetti attuatori dovranno prevedere i collegamenti con le tubazioni esistenti previo parere dell'ente gestore.

In sede di attuazione degli ambiti di trasformazione, inoltre, dovranno essere verificate tutte le infrastrutture con particolare riguardo al sistema dei parcheggi, alle dotazioni di aree verdi.

Nel caso di interventi di riconversione siti artigianali, produttivi, agricoli in residenziale è necessario procedere ad indagini preliminari atte ad escludere passività ambientali.

Art. 4 Ambiti di trasformazione a fini residenziali

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. 5.

Fino all'approvazione dei Piani Attuativi e/o dei Permessi Edilizi Convenzionati 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.

Negli Ambiti di trasformazione a recupero "AtrRU", nelle more di formazione dei P.A. e/o dei Permessi Edilizi Convenzionato, per i fabbricati esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si riportano di seguito le previsioni degli ambiti di trasformazione a carattere residenziale:

ATR1: AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

PARAMETRI D'INTERVENTO:

Modalità di intervento: Piano Attuativo

Indice di edificabilità territoriale: 0.35 mq/mq

Indice di copertura : 30% della ST

Abitanti insediabili: 40 ab

Altezza massima: 7,50 m.

Destinazione d'uso: Residenziale

Servizi pubblici minimi: 18 mq/ab di cui il 70% a parcheggi, con un minimo di posto auto per abitante insediabile.



Estratto tavola "A5 - Quadro strategico di Piano" Documento di Piano

Prescrizioni specifiche: Prevedere lungo i confini verso gli ambiti agricoli delle siepi con vegetazione arbustiva o arborea di piccola taglia preferenzialmente autoctona con funzione di cortina vegetale paesistica al fine di salvaguardare e mitigare la visuale paesistica verso 'ambito agricolo'. Realizzazione strada interna al comparto a scampo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari. Realizzazione di collegamenti alla fognatura comunale di UNIAQUE esterna al comparto.

Prescrizioni pubbliche attese: Realizzazione strada esterna al comparto sul confine nord e realizzazione strada esterna a sud del comparto fino all'incrocio con la Via Appennini. Cessione e realizzazione pista ciclopedonale sul confine nord.

Fondo verde: Compensazione monetaria mediante la maggiorazione del contributo di costruzione pari al 3,4%.

• ATR2: AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE -PARAMETRI D'INTERVENTO:

Modalità di intervento: Piano Attuativo

Indice di edificabilità territoriale: 0.35 mq/mq

Indice di copertura : 30% della ST

Abitanti insediabili: 27 ab

Altezza massima: 7,50 m.

Destinazione d'uso: Residenziale

Servizi pubblici minimi: 18 mq/ab di cui il 70% a parcheggi, con un minimo di posto auto per abitante insediabile.



Estratto tavola "A5 - Quadro strategico di Piano" Documento di Piano

Prescrizioni specifiche: Prevedere lungo i confini verso gli ambiti agricoli delle siepi con vegetazione arbustiva o arborea di piccola taglia preferenzialmente autoctona con funzione di cortina vegetale paesistica al fine di salvaguardare e mitigare la visuale paesistica verso l'ambito agricolo. Realizzazione strada interna al comparto a scampo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari. Realizzazione di collegamenti alla fognatura comunale di UNIAQUE esterna al comparto.

Prescrizioni pubbliche attese: Ampliamento strada a sud del comparto Via Burioni , fino ad incrocio con Via Bellani.

Fondo verde: Compensazione monetaria mediante la maggiorazione del contributo di costruzione pari al 3,4%.

• ATR3a: AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALEPARAMETRI D'INTERVENTO:

Modalità di intervento: Permesso Edilizio
Convenzionato

Indice di edificabilità territoriale: 0.30 mq/mq

Indice di copertura : 30% della ST

Abitanti insediabili: 20 ab

Altezza massima: 7,50 m.

Destinazione d'uso: Residenziale

Servizi pubblici minimi: Parcheggi pubblici come da schema planimetrico allegato.



Estratto tavola "A5 – Quadro strategico di Piano" Documento di Piano

Prescrizioni specifiche: Prevedere lungo il confine nord delle siepi con vegetazione arbustiva o arborea di piccola taglia preferenzialmente autoctona con funzione di cortina vegetale paesistica al fine di salvaguardare e mitigare la visuale paesistica verso l'ambito agricolo.

Prescrizioni pubbliche attese: Cessione a titolo gratuito al Comune nella parte nord della striscia di terreno avente larghezza di mt.5.00 necessaria alla realizzazione della pista ciclabile oltre che della stradina campestre per permettere il collegamento con le aree restanti a destinazione agricola. Cessione a titolo gratuito al Comune della porzione a sud necessaria a consentire l'allargamento stradale in maniera tale da avere un calibro stradale di mt 7.00 oltre un parcheggio di mt. 1.50 di larghezza. Cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di sosta indicate nello schema planimetrico allegato. Compartecipazione unitamente ai lottizzanti dell'intero ambito At03, alle spese sostenute dal Comune per la progettazione e realizzazione dell'allargamento di Via Gabbianete nonché della realizzazione della nuova rotatoria/svincolo da realizzarsi in sostituzione dell'attuale incrocio con la Via Gritti. Realizzazione di collegamenti alla fognatura comunale di UNIAQUE esterna al comparto.

Fondo verde: Compensazione monetaria mediante la maggiorazione del contributo di costruzione pari al 3,4%.

ATR3b: AMBITI DI TRASFOMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALEPARAMETRI D'INTERVENTO:

Modalità di intervento: Permesso Edilizio
Convenzionato

Indice di edificabilità territoriale: 0,30 mq/mq

Indice di copertura : 30% della ST

Abitanti insediabili: 36 ab

Altezza massima: 7,50 m.

Destinazione d'uso: Residenziale

Servizi pubblici minimi: Parcheggi pubblici come da schema planimetrico allegato.

Prescrizioni specifiche: Prevedere lungo il confine nord delle siepi con vegetazione arbustiva o arborea di piccola taglia preferenzialmente autoctona con funzione di cortina vegetale paesistica al fine di salvaguardare e mitigare la visuale paesistica verso l'ambito agricolo.

Prescrizioni pubbliche attese: Cessione a titolo gratuito al Comune nella parte nord della striscia di terreno avente larghezza di mt. 5.00 necessaria alla realizzazione della pista ciclabile oltre che della stradina campestre per permettere il collegamento con le aree restanti a destinazione agricola. Cessione a titolo gratuito al Comune della porzione a sud necessaria a consentire l'allargamento stradale in maniera tale da avere un calibro stradale di mt 7.00 oltre un parcheggio di mt. 1.50 di larghezza. Cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di sosta indicate nello schema planimetrico allegato. Compartecipazione unitamente ai lottizzanti dell'intero ambito At03, alle spese sostenute dal Comune per la progettazione e realizzazione dell'allargamento di Via Gabbianete nonché della realizzazione della nuova rotatoria/svincolo da realizzarsi in sostituzione dell'attuale incrocio con la Via Gritti. Realizzazione di collegamenti alla fognatura comunale di UNIAQUE esterna al comparto.

Fondo verde: Compensazione monetaria mediante la maggiorazione del contributo di costruzione pari al 3,4%



Estratto tavola "A5 - Quadro strategico di Piano" Documento di Piano

ATR3c: AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALEPARAMETRI D'INTERVENTO:

Modalità di intervento: Permesso Edilizio
Convenzionato

Indice di edificabilità territoriale: 0,30 mq/mq

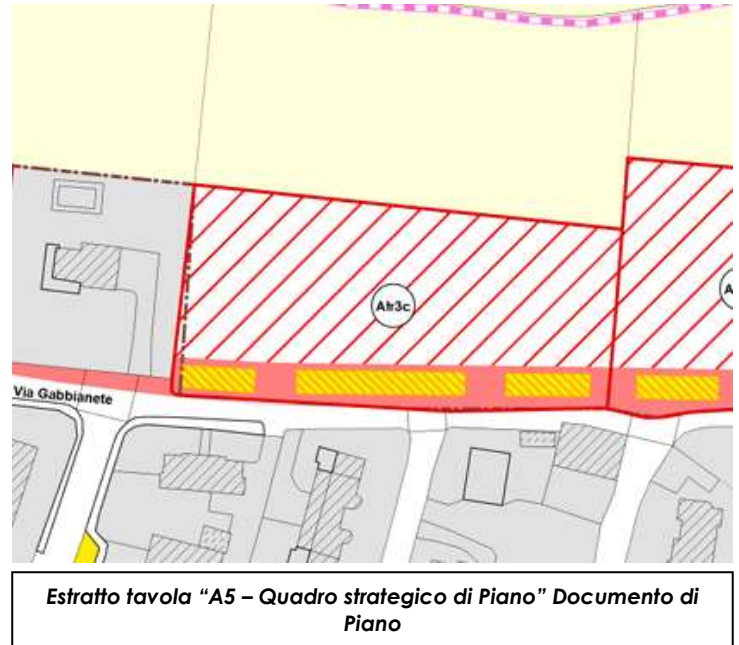
Indice di copertura :30% della ST

Abitanti insediabili: 27ab

Altezza massima: 7,50 m.

Destinazione d'uso: Residenziale

Servizi pubblici minimi: Parcheggi pubblici come da schema planimetrico allegato.



Prescrizioni specifiche: Prevedere lungo il confine nord delle siepi con vegetazione arbustiva o arborea di piccola taglia preferenzialmente autoctona con funzione di cortina vegetale paesistica al fine di salvaguardare e mitigare la visuale paesistica verso l'ambito agricolo.

Prescrizioni pubbliche attese: Cessione a titolo gratuito al Comune nella parte nord della striscia di terreno avente larghezza di mt.5.00 necessaria alla realizzazione della pista ciclabile oltre che della stradina campestre per permettere il collegamento con le aree restanti a destinazione agricola. Cessione a titolo gratuito al Comune della porzione a sud necessaria a consentire l'allargamento stradale in maniera tale da avere un calibro stradale di mt 7.00 oltre un parcheggio di mt. 1.50 di larghezza. Cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di sosta indicate nello schema planimetrico allegato. Compartecipazione unitamente ai lottizzanti dell'intero ambito At03, alle spese sostenute dal Comune per la progettazione e realizzazione dell'allargamento di Via Gabbianete nonché della realizzazione della nuova rotatoria/svincolo da realizzarsi in sostituzione dell'attuale incrocio con la Via Gritti. Realizzazione di collegamenti alla fognatura comunale di UNIAQUE esterna al comparto.

Fondo verde: Compensazione monetaria mediante la maggiorazione del contributo di costruzione pari al 3,4%

ATR3d: AMBITI DI TRASFOMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALEPARAMETRI D'INTERVENTO:

Modalità di intervento: Permesso Edilizio
Convenzionato

Indice di edificabilità territoriale: 0,30 mq/mq

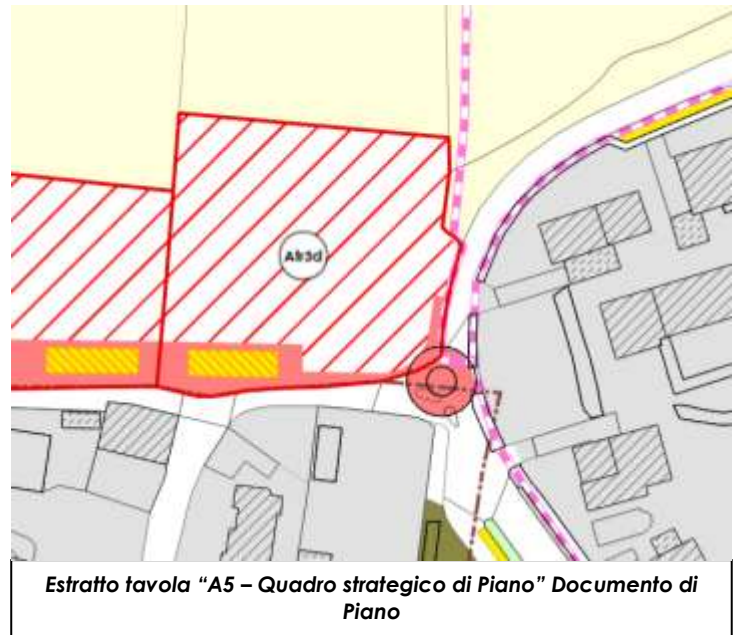
Indice di copertura : 30% della ST

Abitanti insediabili: 20 ab

Altezza massima: 7,50 m.

Destinazione d'uso: Residenziale

Servizi pubblici minimi: Parcheggi pubblici come da schema planimetrico allegato.



Estratto tavola "A5 - Quadro strategico di Piano" Documento di Piano

Prescrizioni specifiche: Prevedere lungo il confine nord delle siepi con vegetazione arbustiva o arborea di piccola taglia preferenzialmente autoctona con funzione di cortina vegetale paesistica al fine di salvaguardare e mitigare la visuale paesistica verso l'ambito agricolo.

Prescrizioni pubbliche attese: Cessione a titolo gratuito al Comune nella parte nord della striscia di terreno avente larghezza di mt. 5.00 necessaria alla realizzazione della pista ciclabile. Cessione a titolo gratuito al Comune della porzione a sud necessaria a consentire l'allargamento stradale in maniera tale da avere un calibro stradale di mt 7.00 oltre un parcheggio di mt. 1.50 di larghezza, nonché cessione delle aree necessarie per la realizzazione della rotatoria all'incrocio con la via Gritti. Cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di sosta indicate nello schema planimetrico allegato. Compartecipazione unitamente ai lottizzanti dell'intero ambito At03, alle spese sostenute dal Comune per la progettazione e realizzazione dell'allargamento di Via Gabbianete nonché della realizzazione della nuova rotatoria/svincolo da realizzarsi in sostituzione dell'attuale incrocio con la Via Gritti. Realizzazione di collegamenti alla fognatura comunale di UNIAQUE esterna al comparto.

Fondo verde: Compensazione monetaria mediante la maggiorazione del contributo di costruzione pari al 3,4%.

ATR4RU: AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI RIGENERAZIONE URBANAPARAMETRI D'INTERVENTO:

Modalità di intervento: Piano Attuativo

Indice di edificabilità territoriale: 0,25 mq/mq

Indice di copertura : 30% della ST

Abitanti insediabili: 31 ab

Altezza massima: 7,50 m.

Destinazione d'uso: Residenziale

Servizi pubblici minimi: 18 mq/ab di cui il 70% a parcheggi, con un minimo di posto auto per abitante insediabile.



Estratto tavola "A5 - Quadro strategico di Piano" Documento di Piano

Prescrizioni specifiche: Prevedere lungo il confine sud e ovest delle siepi con vegetazione arbustiva o arborea di piccola taglia preferenzialmente autoctona con funzione di cortina vegetale paesistica al fine di salvaguardare e mitigare la visuale paesistica verso l'ambito agricolo. Prevedere allargamento tratto a sud della Via delle Fontane per il tratto interessato al comparto. Realizzazione di collegamenti alla fognatura comunale di UNIAQUE esterna al comparto. In sede di attuazione dell'ambito dovrà essere tenuta in debito conto la fascia di rispetto del depuratore pari a 100 m, così come indicata nelle tavole di piano. L'ambito è da considerarsi a rischio archeologico, perché nelle vicinanze di siti già individuati, tutti i progetti di scavo dovranno essere sottoposti a espressione di parere di competenza da parte della Soprintendenza.

Prescrizioni pubbliche attese: 20 mq/ ab da monetizzarsi secondo i parametri previsti dal Piano dei Servizi (100 euro/mq); ridotti del 50% qual ora l'ambito di trasformazione venga convenzionato nei primi 3 anni dalla data di approvazione del PGT.

Fondo verde: Compensazione monetaria mediante la maggiorazione del contributo di costruzione pari al 3,4%

ATR5: AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

PARAMETRI D'INTERVENTO:

Modalità di intervento: Piano Attuativo

Indice di edificabilità territoriale: 0,25 mq/mq

Indice di copertura : 30% della ST

Abitanti insediabili: 17 ab

Altezza massima: 7,50 m.

Destinazione d'uso: Residenziale



Estratto tavola "A5 – Quadro strategico di Piano" Documento di Piano

Servizi pubblici minimi: Realizzazione del parcheggio in fregio Via Gramsci, come previsto in tavola.

Prescrizioni pubbliche attese: 20 mq/ ab da monetizzarsi secondo i parametri previsti dal Piano dei Servizi (100 euro/mq); ridotti del 50% qual ora l'ambito di trasformazione venga convenzionato nei primi 3 anni dalla data di approvazione del PGT. Realizzazione di collegamenti alla fognatura comunale di UNIAQUE esterna al comparto.

Fondo verde: /

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

La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005 s.m.i., 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 ;
- 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.

Il P.G.T. in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 53 della L.R. n. 12/2005 s.m.i.:

- a. definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
- b. 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 vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.

Sono conseguentemente ammissibili, in tutti gli ambiti di trasformazione, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati.

Gli usi e le funzioni che costituiscano attività produttiva 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.

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio ai sensi dell'art. 41 -sexies della legge 24.03.1989 n. 122, art. 66 L.R. 12/2005 sm.i. ; 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.

Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi complementari:

- gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
- 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;
- attività ricettive ed attività di somministrazione tipologia unica con SIp massima di 250,00 mq;
- le attività svolte in forma artigianale di servizio alla residenza con SIp massima di mq 250,00 che non siano fonte d'immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni.
- gli esercizi commerciali di vicinato: con superfici di vendita non superiore a mq 150,00.

Per gli usi complementari di cui ai commi precedenti vengono stabiliti i seguenti limiti:

SL max: 40% della SL del fabbricato

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 non di servizio alla residenza;
- le attività commerciali di media struttura;
- le stalle;
- i macelli;
- qualsiasi attività insalubre di 1° classe;
- 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.

Art. 6 Ambiti di Trasformazione Produttivi

Negli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva, individuati con apposito segno grafico nelle tavole del Documento 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, alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi, depositi di merci, nonché a destinazioni commerciali terziarie e direzionali.

Si riportano di seguito le previsioni degli ambiti di trasformazione a carattere produttivo:

ATP1: AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVAPARAMETRI D'INTERVENTO:

Modalità di intervento: Piano Attuativo

SLP produttiva: 10.000 mq

Indice di copertura :50%

Altezza massima:10,50 m.

Destinazione d'uso:

- Produttiva;
- direzionali e terziari;
- commerciale di vicinato;
- commerciale media struttura di vendita SV max=800,00 mq;
- Attività ricettive, attrezzature alberghiere, attività di somministrazione;
- Cinematografi, palestre, centri sportivi;
- servizi pubblici e privati di uso pubblico.



Servizi pubblici minimi:

- Destinazione artigianali/produttive 20% della Slp.
- Destinazione commerciale 100% della Slp.
- Destinazione terziaria 75% della Slp.

Prescrizioni specifiche: Realizzazione collegamento fognatura al collettore comunale di UNIAQUA. Prevedere lungo i confini sud ed est delle siepi con vegetazione arbustiva o arborea di piccola taglia, preferenzialmente autoctona con funzione di cortina vegetale, paesistica al fine di salvaguardare e mitigare la visuale paesistica verso gli ambiti agricoli.

Prescrizioni pubbliche attese: 15% della Slp da monetizzarsi secondo i parametri previsti dal Piano dei Servizi (100 euro/mq); ridotti del 50% qual ora l'ambito di trasformazione venga convenzionato nei primi 3 anni dalla data di approvazione del PGT.

Fondo verde: Compensazione monetaria mediante la maggiorazione del contributo di costruzione pari al 3,4%.

ATP2: AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVAPARAMETRI D'INTERVENTO:

Modalità di intervento: Piano Attuativo

SLP produttiva: 40.000 mq.

Indice di copertura :60% di ST

Altezza massima:13,50 m.

Destinazione d'uso:

- Produttive;
- attività direzionali e terziarie;
- Servizi pubblici e privati di uso pubblico
- Attività ricettive, attrezzature alberghiere, attività di amministrazione;
- Cinematografi, palestre, centri sportivi;
- servizi pubblici e privati di uso pubblico.



Estratto tavola "A5 – Quadro strategico di Piano" Documento di Piano

Servizi pubblici minimi:

- Destinazione artigianali/produttive 20% della Slp.
- Destinazione direzionale/terziario 75% della Slp.
- Destinazione ricettive -alberghiere e di somministrazione 100% della Slp.;

Prescrizioni specifiche: Per quanto concerne l'esistente di aree potenzialmente allagabili (PAI-PGRA) preliminarmente all'attuazione dell'ambito dovrà essere verificata la realizzazione delle opere previste dallo studio di fattibilità geologica al fine di eliminare la criticità in essere. Dovrà essere realizzata una adeguata fascia di mitigazione ambientale a bosco sui confini nord ed est del comparto, così come individuata nella tavola A5. Nella redazione del piano attuativo dovrà essere prevista l'area di atterraggio attribuita all'intervento ex ATP6 di Via Telgate pari a mq. 400,00 di SLP.

Prescrizioni pubbliche attese: 30% della Slp da monetizzarsi secondo i parametri previsti dal Piano dei Servizi (100 euro/mq).

Fondo verde: Compensazione monetaria mediante la maggiorazione del contributo di costruzione pari al 3,4%.

ATPRU3: AMBITI DI TRASFOMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI RIGENERAZIONE URBANAPARAMETRI D'INTERVENTO:

Modalità di intervento: Permesso di Costruire
Convenzionato

Destinazione d'uso:

- Produttive;
- Attività di deposito e stoccaggio all'aperto.

Possibilità edificatorie: Aumento della SLP pari al 10% dell'esistente

Altezza massima: esistente

Servizi pubblici minimi: 20% della Slp complessiva di cui 30% minimo destinato a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico.

Prescrizioni specifiche: L'intervento edilizio dovrà tendere ad un miglioramento dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico delle aree pertinenziali adibite a deposito di cui almeno il 30% deve essere sistemato a verde debitamente piantumato. Si devono prevedere opere naturalistiche atte a valorizzare la scarpata morfologica esistente verso il Cherio. Dovranno essere altresì previste opere di mascheramento a verde sui confini del comparto per mitigare l'impatto del deposito di materiali all'aperto soprattutto verso la S.S. 573. In sede di redazione dell'ambito dovrà essere tenuta in debito conto la previsione della fascia C del PAI-PGRA, così come indicato nello studio di fattibilità geologica.



Estratto tavola "A5 - Quadro strategico di Piano"
Documento di Piano

ATPRU4: AMBITI DI TRASFOMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI RIGENERAZIONE URBANAPARAMETRI D'INTERVENTO:

Modalità di intervento: Piano attuativo

Indice di edificabilità territoriale :max 40% della ST

Indice di copertura :40% di ST

Altezza massima:8,00 m

Destinazione d'uso:

- Produttive;
- attività direzionali e terziarie;
- palestre

Servizi pubblici minimi:

- Destinazione artigianali/produttive 20% della SIp.
- Destinazione direzionale/terziario 75% della SIp.

Prescrizioni specifiche: L'intervento edilizio deve tendere ad una riqualificazione di vari lotti, demolendo le superfetazioni. Prevedere lungo i confini verso gli ambiti agricoli e/o residenziali siepi con vegetazione arbustiva o arborea di piccola taglia preferenzialmente autoctona con funzione di cortina vegetale. Obbligo di demolizione delle superfetazioni. Realizzazione di collegamenti alla fognatura comunale di UNIAQUE esterna al comparto. L'ambito è da considerarsi a rischio archeologico, perché nelle vicinanze di siti già individuati, tutti i progetti di scavo dovranno essere sottoposti a espressione di parere di competenza da parte della Soprintendenza.

Prescrizioni pubbliche attese: 10% della SLP da monetizzarsi secondo i parametri previsti dal Piano dei Servizi(100 euro/mq).



Estratto tavola "A5 - Quadro strategico di Piano" Documento di Piano

Art. 7 Destinazioni d'uso Ambiti di Trasformazione Produttivi

Nelle schede di ciascun ambito di trasformazione sono specificate le destinazioni ammesse.

Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale alle attività "produttive", sono consentiti i seguenti usi:

- servizi e attrezzature per gli addetti;
- ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie solo se strettamente connessi e dimensionati alle attività insediate;
- attività per deposito e stoccaggio;
- edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci;
- le attività di natura logistica,
- le attività di autotrasporti conto terzi;
- le palazzine uffici di pertinenza dell'attività, laboratori di ricerca, nella misura massima del 35% della S.I.p. realizzabile;
- attività terziarie e direzionali;
- attività ricettive, le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i cinematografi, i teatri, le palestre, centri sportivi, centri benessere;
- Attività commerciali, negozi di vicinato e medie strutture di vendita $SV_{max}=800$ mq.

È 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.

Gli eventuali alloggi per il custode o per il proprietario non potranno superare il 25% della S.I.p. dell'intero insediamento e comunque massimi 180,00 mq di superficie residenziale.

La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.

Le nuove ditte insediate, in ambiti produttivi, possono destinare una superficie fino al 30% massimo della S.I.p. totale, ad attività di esposizione e di vendita merci, afferenti all'attività principale, fino ad un massimo di mq. 150,00 per ciascuna attività.

Per gli impianti i cui processi di lavorazione danno luogo a emissioni in atmosfera, soggetti alle disposizioni stabilite D.Lgs 152/06 parte quinta e sue successive modifiche ed integrazioni, prima della

presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), la ditta dovrà ottenere l'autorizzazione da parte dell' Ente competente, ciò anche nel rispetto di quanto previsto dalla normativa dello "Sportello Unico per le imprese".

Le acque di lavorazione devono essere ove possibile riciclate e/o depurate e gli scarichi devono essere smaltiti in modo conforme alle disposizioni di legge (D.Lgs. n. 152/06 e successive modifiche ed integrazioni parte terza), nonché al vigente Regolamento di fognature e depurazione. In funzione dei diversi punti di recapito, la domanda di autorizzazione allo scarico sarà presentata all'Autorità competente; prima della presentazione del titolo abilitativo, si dovrà ottenere l'autorizzazione da parte dell'Autorità competente, ciò anche nel rispetto di quanto previsto dalla normativa dello Sportello Unico per le Imprese. L'Autorità competente per il controllo potrà prescrivere l'installazione di strumenti di controllo analitico in continuo, per scarichi potenzialmente pericolosi per la salute pubblica e per l'ambiente.

Negli ambiti produttivi, per i conteggi relativi al rapporto di copertura, alla superficie lorda di pavimento 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, al netto delle strade e delle aree a parcheggio non inerenti alle costruzioni. Nel computo della superficie coperta sono esclusi: i contenitori per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio della attività produttiva; i silos, i serbatoi i piani caricatori, le scale di sicurezza aperte; le pensiline in aggetto, per la parte inferiore a mt. 3,00.
- 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 al 15% della superficie fondiaria del lotto;
- L'altezza massima di edificazione è misurata così come prescritto dall'art 6 comma 15 della normativa del Piano delle Regole; non rientrano nella verifica dell'altezza massima, i silos ed i serbatoi che, comunque, non potranno avere altezza maggiore di m. 14,00 da misurarsi nella parte più elevata del manufatto.
- E' consentita l'installazione sulle coperture dei fabbricati di impianti tecnologici che comunque non potranno avere un'altezza massima superiore a m. 3,50 rispetto al piano della copertura del fabbricato.

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

- l'altezza massima interna non potrà essere superiore a m 3,50;
- se costruiti in ampliamento del fabbricato principale devono essere aperti almeno su tre lati;
- se isolati devono essere aperti su tutti i quattro lati;
- 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; tali fabbricati devono rispettare le distanze di cui alla normativa del Piano delle Regole.

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 legno con esclusione di manufatti in cemento armato.

I parcheggi, (ovvero l'intera superficie scoperta esterna, sia destinata a sosta per gli autoveicoli che a spazio di manovra, al lordo di eventuali strutture a sbalzo) adibiti alla sosta dei mezzi pesanti dell'azienda, nonché i piazzali destinati ad eventuali depositi o a impianti di distribuzione carburante dovranno rispettare tutte le prescrizioni igienico sanitarie previste dal Regolamento Locale d'Igiene e dal Regolamento di Fognatura in relazione agli scarichi in fognatura, nonché, ove ne ricorrano i presupposti, al Regolamento Regionale n.4/2006.

Per parcheggio si intende l'intera superficie coperta sia destinata a sosta per gli autoveicoli che a spazio di manovra, al lordo di eventuali strutture a sbalzo.

Nelle aree pertinenziali ai fabbricati produttivi con esclusione dei parcheggi privati nonché delle aree drenanti è consentito il deposito di materiale afferente la produzione; è fatto pertanto assoluto divieto di deposito di materiale non attinente all'attività in essere.

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 sugli ambiti rurali dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.

Negli ambiti produttivi non sono compatibili, e pertanto escluse, le funzioni ed attività di seguito riportate:

- 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;
- le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.Lgs 152/06 Parte Seconda e s.m.i.
- le industrie insalubri di I classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. N1265/1934 e ex DM 59/1994, l'insediamento delle medesime potrà essere ammesso nel caso in cui ,a seguito di richiesta formulata al comune, corredata di tutta la documentazione necessaria, venga confermata dagli organi competenti in materia igienico sanitaria ed ambientale l'assenza di un aggravamento delle condizioni di salubrità ambientale sul territorio comunale, oltre che il rispetto dei limiti di qualità dell'area e degli altri fattori ambientali posti a salvaguardia della salute umana.
- le attività di natura Logistica, autotrasporti conto terzi con superfici lorda di pavimento maggiori di mq. 10.000 fatte eccezione delle previsioni relative all'ambito di trasformazione Atp2 precisate nella scheda allegata;
- discoteche , night clubs, clubs private.
- luoghi di culto;

Il rilascio del Titolo Abilitativo per l'esecuzione di nuove costruzioni è subordinato alla assunzione da parte dell'avente titolo, per sé, suoi successori e aventi causa, di atto d'obbligo unilaterale, o convenzione, con il quale lo stesso avente titolo si obbliga irrevocabilmente, nell'esercizio dell'attività produttiva, ad escludere quelle attività indicate al precedente comma 14).

L'inosservanza degli obblighi assunti comporta la dichiarazione di opera abusiva.

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. 8 Disciplina del verde in ambiti produttivi

Le aree scoperte di pertinenza alle costruzioni destinate a superficie drenante, andranno piantumate con alberi di alto fusto in ragione di almeno 1 albero ogni 100 mq di superficie libera non coperta e comprensiva delle aree pavimentate.

Qualora per motivate esigenze di ordine logistico e/o distributivo non sia possibile trovare all'interno del Piano Attuativo o dell'insediamento stesso la collocazione di tutti o di parte degli alberi previsti, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di convenzionamento, individuare altra zona del territorio comunale su cui piantumare tale eccedenza; in tal caso nella stessa convenzione dovranno essere fissati gli obblighi, a carico del soggetto attuatore, a riguardo della manutenzione del verde.

La sistemazione delle aree a verde deve essere oggetto di un progetto specifico che andrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione comunale.

I progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini di ogni singolo lotto oltre alla cintura complessiva perimetrale, tali da sentire un migliore inserimento ambientale di ogni costruzione.

Si dovranno tenere in stretta considerazione le indicazioni di piano in merito alle alberate stradali e poderali oltre alle fasce di vegetazione.

Non è consentita la realizzazione di aiuole trattate a verde ad uso pubblico di superficie complessiva inferiore a 50 mq.

Art. 9 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali in ambiti produttivi

La tipologia degli insediamenti commerciali di media struttura di vendita è consentita solo laddove sia prevista nelle schede relative a ciascun ambito di trasformazione.

Qualora sia indicata nella scheda dell'ambito di trasformazione la generica dizione "commerciale" è consentito insediare unicamente esercizi di vicinato (VIC).

Gli insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita sono vietati su tutto il territorio comunale.

Ove non espressamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.

Art. 10 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi

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.

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.
- In merito alle aree a verde previste nei vari ambiti di trasformazione la progettazione dovrà prevedere, una serie di interventi di cure colturali per un tempo idoneo al fine di garantire il successo della piantagione, come ad esempio il risarcimento delle fallanze, il controllo delle infestanti, eventuali irrigazioni di soccorso, potature di formazione. Si consiglia l'impiego di materiale vivaistico di buona qualità e la messa a dimora di giovani piantine forestali che permettano di garantire elevate percentuali di attecchimento. Le piante, se pur scelte tra quelle poco idro esigenti, necessitano di acqua nel caso di periodi di siccità prolungata: per questo occorre incentivare il recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture degli edifici, al fine di disporre di risorse idriche.

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

L'Amministrazione valuterà la possibilità di individuare all'interno dei P.A., laddove necessario, quegli elementi "premiali" che possano consentire di incentivare gli operatori alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero urbanistico ed urbano e di elevata qualità urbana.

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.

Art. 11 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.

Nella redazione dei Piani Attuativi inerenti gli ambiti di trasformazione si dovranno altresì rispettare le previsioni e /o prescrizioni dello studio di fattibilità geologica parte integrante della revisione generale del P.G.T.

Il P.G.T. nella tavola B3 del PdS e nella relativa normativa, individua la rete ecologica comunale (REC), in sede di redazione dei Piani Attuativi inerenti gli ambiti di trasformazione si dovrà tenere in debito conto di tale previsione.

Art. 12 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche

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. 13

Relativamente alle destinazioni d'uso, 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.

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 e/o Programma Integrato d'Intervento.

In ogni Piano Attuativo e/o Programma Integrato d'Intervento 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.

L'Amministrazione Comunale potrà, in luogo del versamento previsto quale "prestazione pubblica attesa", indicata 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 indicato nella rispettiva scheda d'ambito.

Art. 13 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi e/o Permessi Edilizi Convenzionati del D.d.P.

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.

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.

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.

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.

Progetto preliminare e computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico quali "compensazioni" previste nelle schede d'Ambito.

Progetto del verde elaborato da tecnico abilitato

Fotoinserimento in 3D

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.

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 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.

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.

Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano Attuativo e/o Permesso Edilizio Convenzionato.

Qualora il soggetto attuatore dovesse avanzare una proposta preliminare relativa al Piano Attuativo è sufficiente che il proponente presenti la seguente documentazione:

- schema di massima del progetto planivolumetrico;
- 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. 14 Applicazione del regime di salvaguardia del P.G.T. adottato

Dalla data di adozione degli atti di Revisione generale del 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.G.T. vigente e non ancora fatti oggetto di rilascio dei relativi permessi di costruire o relativi titoli edilizi non già divenuti efficaci.