



COMUNE DI ALBANO SANT'ALESSANDRO
Provincia di Bergamo
Assessorato all'urbanistica



PGT
VARIANTE_2024

DOCUMENTO DI PIANO
DP1 INDIRIZZI NORMATIVI_{ver08}



Sindaco

Gianmario Zanga

Assessore al bilancio, all'urbanistica, all'edilizia privata e ai lavori pubblici

Fabrizio Mologni

Settore Tecnico - Pianificazione e gestione del territorio

Fabio Marchesi responsabile del servizio

Sonia Capra

Lorenzo Redolfi

VAS

Determina STP SRL Alberto Bonaldi Enrico Mosconi

Autorita' competente per la VAS

Matteo Pezzotta

Aspetti geologici e idrogeologici

Diego Marsetti

Matteo Riva progettista

Marco Minelli co-progettista, elaborazioni grafiche



Indice

1	 Indirizzi normativi del Documento di Piano	4
Art. 1	Principi e norme generali	4
Art. 2	Ambito di applicazione	4
Art. 3	Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza	4
Art. 4	Elaborati del Documento di Piano	4
Art. 5	Sostenibilit� degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	5
Art. 6	Sistema informativo territoriale	5
2	 Strumenti del Piano di Governo del Territorio	6
Art. 7	Direttive per il Piano dei Servizi	6
Art. 8	Direttive per il Piano delle Regole	6
3	 Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa	7
Art. 9	Individuazione degli AT - Ambiti di Trasformazione	7
Art. 10	Compensazione urbanistica	7
Art. 11	Criteri per la pianificazione attuativa	7
Art. 12	Campo di applicazione e classificazione	8
Art. 13	Ambiti di Trasformazione AT4 - UMI1 e UMI2 - e AT5 residenziale / commerciale	9
Art. 14	Ambiti di Trasformazione AT1, AT4 - UMI3, UMI4, AT6 e AT7 produttivo / artigianale	12
4	 Opere di urbanizzazione	18
Art. 15	Esecuzione delle opere di urbanizzazione	18
Art. 16	Scomputo degli oneri di urbanizzazione	18
Art. 17	Opere di urbanizzazione primaria: definizione	18
Art. 18	Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria	18
Art. 19	Opere di urbanizzazione secondaria: definizione	19
Art. 20	Schede degli ambiti di trasformazione: riferimenti	19
Art. 21	Obiettivi specifici e prescrittivi	19
5	 Norme di raccordo	20
Art. 22	Norma di raccordo	20



1 | Indirizzi normativi del Documento di Piano

Art. 1 Principi e norme generali

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Albano Sant'Alessandro nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche. In particolare, il Piano di Governo del Territorio del Comune di Albano Sant'Alessandro ha come principi fondamentali:

- la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse;
- la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

Art. 2 Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale, provinciale e intercomunale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il PGT Piano di Governo del Territorio definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il DP - Documento di Piano, il PS - Piano dei Servizi e il PR - Piano delle Regole. Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale, regionale e provinciale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente PGT.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del PGT dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

Art. 3 Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza

Il PGT è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (DP - Documento di Piano, PS - Piano dei Servizi o PR - Piano delle Regole). Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni. I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

Art. 4 Elaborati del Documento di Piano

I seguenti elaborati, ai sensi dell'Art. 3, costituiscono il Documento di Piano:

DP1	INDIRIZZI NORMATIVI
DP2	ATTUAZIONE PGT VIGENTE
DP3	TAVOLA DI INDIVIDUAZIONE DELLE ISTANZE
DP4	CARTA DEGLI USI DEL SUOLO
DP5	CARTA DELLE TRASFORMAZIONI
DP6	VERIFICA ILLUSTRATIVA DELLA RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
DP7a	CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - 02/12/2014
DP7b	CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - VARIANTE PGT 2024
DP7c	CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - TABELLE PTCP
DP8	AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO



DP9	CONNESSIONI
DP10	STUDIO PAESAGGISTICO - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DP11	STUDIO PAESAGGISTICO - INVARIANTI E CLASSI DI SENSIBILITA'
DP12	STUDIO PAESAGGISTICO - PAESAGGIO PERCEPITO E CONNESSIONI ECOLOGICHE

Art. 5 Sostenibilita' degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi del precedente art. 2 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle specifiche indicazioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale e delle normative regionali e nazionali in vigore, qualora piu' restrittive di quelle locali.

Il PS, il PR ed il Regolamento Edilizio definiscono le modalita' e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.

Art. 6 Sistema informativo territoriale

Il Piano di Governo del Territorio e' costruito tramite l'ausilio del SIT - Sistema Informativo Territoriale, integrato con i SIT degli enti sovraordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilita' progettuali.

Il SIT comunale e' pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni sono liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.



2 | Strumenti del Piano di Governo del Territorio

Art. 7 Direttive per il Piano dei Servizi

Il PS persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi;
- realizzazione di edilizia sostenibile e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre, il Piano dei Servizi:

- individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale;
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui all'art. 4;
- valorizza il sistema del verde, soprattutto nei collegamenti tra aree di valore paesistico-ambientale, aree protette e PLIS con corridoi ecologici.

Eventuali modifiche al PS incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del DP, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. 6, comportano oltre che variante al PS anche variante al DP.

Art. 8 Direttive per il Piano delle Regole

Il PR persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione del tessuto storico e di antica formazione;
- realizzazione di edilizia sostenibile e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali;
- individua gli immobili assoggettati a vincolo paesaggistico-architettonico secondo la normativa vigente;
- individua le aree destinate all'agricoltura e ne determina le modalità e le norme d'intervento;
- individua le aree a valenza paesistica non soggette a trasformazione urbanistica quali: i PLIS delle Valli d'Argon e dei Castelli del monte Tomenone e ne determina le modalità e le norme d'intervento.

Inoltre, il Piano delle Regole:

- a) definisce un assetto conformativo dei suoli;
- b) recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del DP di cui all'art. 4.

Eventuali modifiche al PR incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e, più in generale, modificativi degli indirizzi e prescrizioni del DP, comportano oltre che variante al PR anche variante al DP.



3 | Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Art. 9 Individuazione degli AT - Ambiti di Trasformazione

Il DP individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'art. 4, gli AT - Ambiti di Trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi degli artt. 13 e 14.

Art. 10 Compensazione urbanistica

Sulla base dei criteri definiti al presente Titolo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente capitolo, i già menzionati piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Art. 11 Criteri per la pianificazione attuativa

Le espansioni e le trasformazioni urbane dovranno propriamente essere orientate alla riqualificazione ed 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.

Le previsioni degli strumenti urbanistici per queste aree dovranno 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. Dovranno essere altresì tenuti in debita considerazione gli indirizzi pianificatori delle aree boscate contenuti nel Piano di Indirizzo Forestale elaborato da parte del Settore Agricoltura della Provincia di Bergamo.

In sede di pianificazione attuativa degli AT si dovrà prevedere:

- il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8 delle NTA del PR;
- la puntuale perimetrazione degli AT;
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente capitolo;
- la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli AT, nel rispetto delle specifiche schede, ove indicato;
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e/o l'eventuale monetizzazione, dove consentita;
- a richiedere (secondo le disposizioni dell'allegato tecnico del Decreto Ministeriale dell'Ambiente 29 maggio 2008, nel paragrafo 5.1.2) al proprietario/gestore, quale soggetto abilitato a definire e comunicare alle autorità competenti, l'ampiezza delle fasce di rispetto degli elettrodotti in genere;
- ad acquisire il parere dei PLIS laddove costituiti e del Servizio Parchi provinciale qualora necessari;
- ad acquisire e valutare congruamente tutti gli elementi inerenti alle aziende a rischio d'incidente rilevante collocate sul territorio comunale e su quello dei comuni contermini e ciò in adempimento dei principi stabiliti dagli articoli 3, 4 e 5 del D.M. del 09 maggio 2001;
- la valutazione dell'eventuale allontanamento delle strutture di allevamento o quanto meno, considerando la connotazione prettamente agricola di alcuni ambiti di Albano Sant'Alessandro, la prescrizione di opere di mitigazione ambientale a confine tra gli ambiti di trasformazione e ambiti agricoli;
- l'adozione di criteri e di sistemi di progettazione e di costruzione tali da eliminare o mitigare a livello di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon; la verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati;
- il rispetto delle norme vigenti (D.L. 01/08/2003 n.° 259 T.U. delle comunicazioni elettriche) in materia di prevenzione da radiazioni non ionizzanti.

Viene introdotta la possibilità di procedere tramite PdCC - Permesso di Costruire Convenzionato in luogo



di PA - Piano Attuativo nei casi di interventi non estesi, nel rispetto degli obiettivi definiti nel Piano, nonché dalle norme di attuazione e dalle schede allegate alle norme.

E' fatta salva la possibilità di mantenere l'attività in essere con la sola possibilità di eseguire sugli edifici esistenti le sole opere di ordinaria manutenzione. Le future unità immobiliari residenziali da insediarsi nelle aree ed edifici produttivi dismessi dovranno in ogni modo venire assoggettate agli interventi di bonifica prescritti per gli edifici residenziali, oltre a venire sottoposte agli oneri di urbanizzazione.

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree riservate a parcheggio. Una quota non inferiore al 30% dell'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà essere costituita da una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posti macchina, né a qualsivoglia tipo di deposito, né da occuparsi con vani interrati.

Le autorimesse ed in genere i locali accessori alla residenza non comportanti permanenza di persone, qualora realizzati in interrato potranno essere ricavati anche in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le fasce di rispetto stradale) a condizione che le caratteristiche statiche del loro solaio di copertura consentano la formazione di tappeti erbosi e cespugliati e/o pavimentazioni e che l'estradosso di detto solaio risulti essere ad una quota non superiore alla quota di spiccatto o quota 0,00, aumentata di 50 cm. Dette autorimesse e locali accessori comuni qualora rispondenti alle caratteristiche sopra elencate sono esonerati dal rispetto delle distanze dai confini e non sono computabili ai fini volumetrici e nelle superfici coperte.

Su tutto il territorio comunale sono vietate:

- le aperture di cave;
- discariche di alcun tipo;
- impianti per il trattamento di rifiuti ritenuti pericolosi o assimilabili agli stessi, secondo la normativa vigente;
- le attività ritenute nocive per l'ambiente, così come individuate dal D.M. del 5 settembre 1994, saranno comunque insediabili con tutte le cautele stabilite per legge a difesa dell'ambiente con priorità per quelle finalizzate al trasferimento delle attività analoghe insediate all'interno delle zone residenziali al momento dell'adozione del nuovo PGT; si fa riferimento in particolare alle attività di cernita, smistamento, trasformazione, riciclaggio e/o smaltimento di rifiuti urbani, industriali, secondari e/o speciali inceneritori di qualsiasi genere, impianti di compostaggio, macelli, lavorazioni di lapidei e impianti e/o laboratori nucleari e comunque i nuovi insediamenti ed il mantenimento di quelli esistenti dovrà avvenire secondo la normativa e della legislazione vigente di settore;
- le attività legate alla logistica, al trasporto di merci e prodotti, compreso il deposito e la sosta di mezzi o rimorchi.

Sono altresì vietati:

- la dispersione nel suolo di liquidi contaminati;
- l'accumulo di concimi organici, pesticidi e fertilizzanti;
- lo stoccaggio di rifiuti pericolosi, reflui, sostanze chimiche pericolose e radioattive;
- i nuovi centri di raccolta e rottamazione dei veicoli; per quelli esistenti è consentita la possibilità di ampliamento qualora gli indici specifici per la zona lo consentano e comunque all'interno del perimetro dell'attività esistente all'approvazione del presente strumento urbanistico;
- i pozzi perdenti non autorizzati;
- il pascolo e lo stazzo di bestiame incontrollati e quindi non autorizzati.

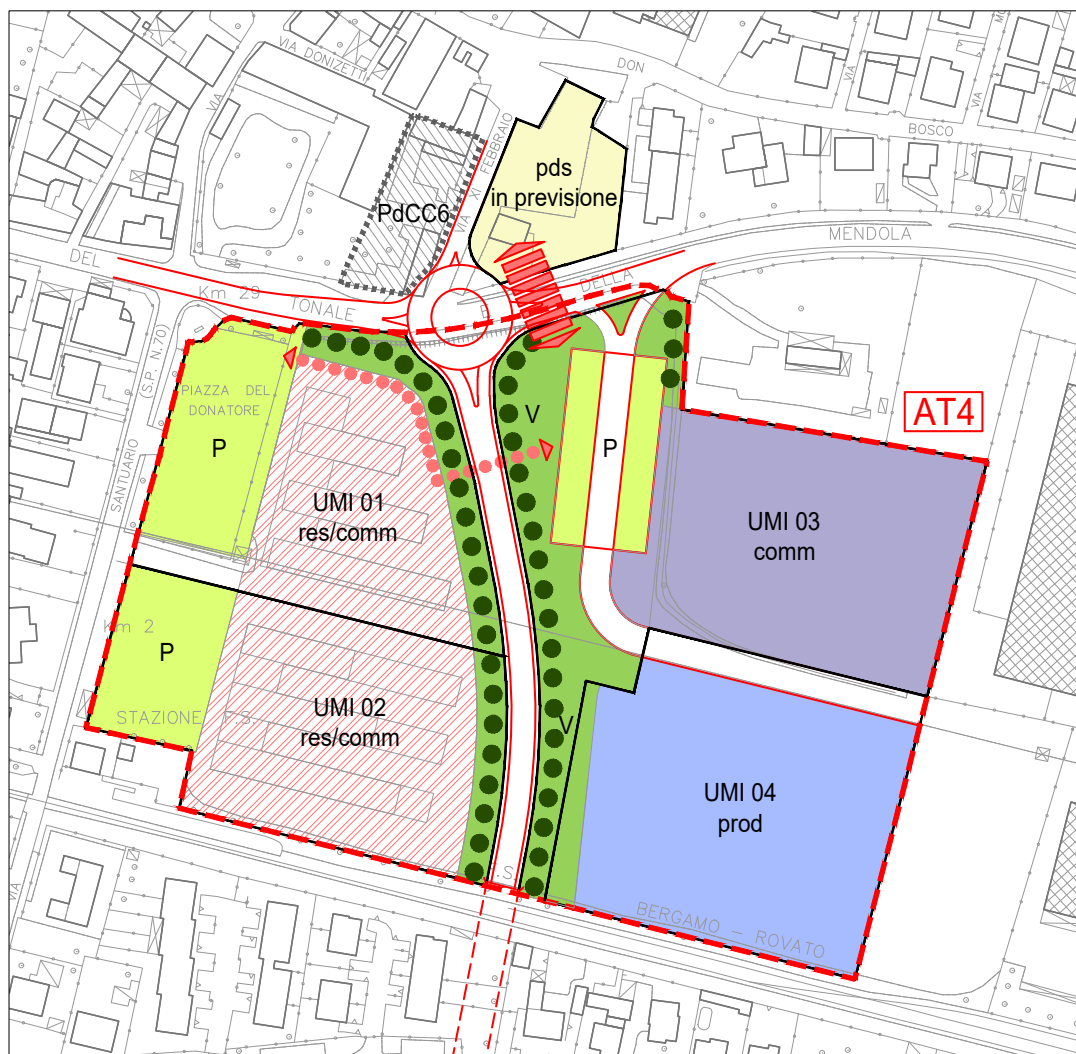
Art. 12 Campo di applicazione e classificazione

Il DP, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.° 12/2005, individua gli AT - Ambiti di Trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima L.R. connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.



**Art. 13 Ambiti di Trasformazione AT4 - UMI01 e UMI02 - e AT5
residenziale / commerciale**

A.T. 4



SCHEMA INSEDIATIVO

 Superficie Territoriale A.T.

 percorso ciclopeditoneale

DATI DI PROGETTO:

ST - Superficie Territoriale	mq.	47.096,00		
Unità Minime di Intervento (UMI)	UMI 01	UMI 02	UMI 03	
SF - Superficie Fondiaria	mq. 5.040,00	mq. 6.804,00	mq. 8.275,00	
Diritti edificatori totali (SL)	mq. 2.520,00	mq. 3.402,00	mq. 4.137,00	
Destinazione d'uso	almeno 66% res	almeno 50% res	commerciale	
Altezza edificio e n. piani fuori terra	m./n. 10,00 / 3	m./n. 10,00 / 3	m. 10,00	

* UMI 04: in corso di attuazione (conforme a P.G.T. vigente)

Per le UMI 01 e UMI 02 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale (fino al raggiungimento della percentuale di SL minima sopra indicata), commerciale, terziario e direzionale.



A.T. 5



SCHEMA INSEDIATIVO

--- Superficie Territoriale A.T.

◀○○○▶ Corridoio della Rete Ecologica

--- Area di potenziale impatto per azienda a rischio di incidente rilevante: Zona 2 - Danno

as as - Area di salvaguardia degli insediamenti (D.Lgs. 105/15)

DATI DI PROGETTO:

ST - Superficie Territoriale	mq.	9.980,00
SF - Superficie Fondiaria	mq.	6.040,00
Diritti edificatori totali (SL)	mq.	4.228,00
Destinazione d'uso	residenziale	terziario/commerciale 30% max
Altezza edificio e n. piani fuori terra	m./n.	10,00 / 3

Prevedere misure di mitigazione aggiuntive e creazione di fasce arbustive per garantire la connettività del corridoio ecologico lungo il Torrente Zerra



Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'art. 11. Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione di tutte le aree vincolate dal piano per attrezzature pubbliche primarie e secondarie che ricadano negli ambiti perimetrati, nonché di altre aree eventualmente occorrenti ai fini del rispetto degli standard minimi interni all'ambito prescritti dalla vigente legislazione.

Oltre a quanto sopra si precisa che viene fatto obbligo, prima del rilascio del Permesso di Costruire e/o SCIA Alternativa, di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione specifica con opportuni e adeguati studi geologici. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n.° 12 e successive varianti.

All'interno dei Piani Attuativi, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'art. 11 delle NTA del PS, dovranno essere reperite le seguenti aree:

- parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq / 10 mc di volume edificato; tale conteggio potrà comprendere la superficie necessaria per la sola manovra. Per gli interventi non assoggettati a Piani Attuativi oltre ai parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq / 10 mc di volume edificato di cui sopra si dovrà prevedere un posto auto su area privata a disposizione pubblica, per ogni unità abitativa della superficie minima di 12,50 mq (2,50x5,00 [m]).

Relativamente agli AT sopra descritti si introduce la facoltà di attuazione mediante UMI - Unità Minime di Intervento così come identificate all'interno di ciascuna scheda specifica o eventualmente come richiesta dall'Attuatore in sede di verifica preliminare con il Comune.

In sede di pianificazione attuativa:

- potranno essere valutate proposte di cessione di edifici esistenti da destinare a fini di pubblica utilità;
- si potrà introdurre il meccanismo premiale di cui al comma 5 dell'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i. subordinato alla verifica della presenza di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, non superiore al 10 per cento della volumetria ammessa.

E' ammessa la realizzazione di pergolati/pergo-tende o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino. Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di 5,00 m dai confini di proprietà. La loro tipologia e le caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti:

- gazebo (chiosco da giardino), piccolo padiglione, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini; potranno occupare una superficie massima di 16,00 mq per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse e non potrà superare l'altezza massima al colmo estradosso 2,50 m e l'altezza massima inferiore di 2,10 m;
- pergolato/pergo-tenda (serie di pergole orizzontali parallele distanziate), impalcature formate da elementi verticali, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone; i pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di 16,00 mq per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso 2,50 m; altezza massima inferiore 2,10 m; tale struttura non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse;
- manufatti accessori, piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di 9,00 mq per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso 2,50 m; altezza massima inferiore 2,10 m.

E' ammessa la contemporanea presenza di un pergolato/pergo-tenda e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a 21,00 mq.

E' vietata l'esecuzione di pergolati fra edifici principali fronteggianti aventi lo scopo di annullare o ridurre le distanze minime prescritte fra i fabbricati medesimi.

Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (10,00 m dai fabbricati).



Destinazioni d'uso

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
residenza	residenza	x	
attività primarie	agricoltura		x
attività secondarie	industria		x
	artigianato	x	
	depositi e magazzini	x	
	produttivo insalubre		x
attività terziarie	ricettivo	x	
	esercizio di vicinato	x	
	medie strutture di vendita		x (1)
	grande struttura di vendita		x
	centro commerciale		x
	commercio ingrosso	x (2)	
	uffici direzionali		x
	uffici minori	x	
	laboratori	x (2)	
attrezzature private	attrezzature private	x	
	impianti tecnologici	x	
attrezzature pubbliche	attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale	x	
	residenza pubblica	x	

(1) Massimo 1.500,00 mq di superficie di vendita (vedi art. 44 tabella A delle NTA-PR).

(2) Tali destinazioni, poiché compatibili con gli insediamenti residenziali, non potranno comunque eccedere il 20% della SL - Superficie Lorda dell'edificio.

Art. 14 Ambiti di Trasformazione AT1, AT4 - UMI3 e UMI4 -, AT6 e AT7 produttivo / artigianale

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'art. 11. Le convenzioni relative all'attuazione dei piani attuativi dovranno prevedere la cessione delle aree occorrenti ai fini del rispetto degli standard minimi interni all'ambito prescritti dalla vigente legislazione.

Per quanto riguarda l'AT6 non viene riportata alcuna scheda specifica poiché valgono le indicazioni e di dati stabiliti in sede di convenzionamento.

Sono sempre ammessi, computandoli nell'ambito delle potenzialità edificatorie, gli uffici limitatamente alle superfici necessarie al soddisfacimento delle esigenze amministrative dell'azienda. Esternamente alle zone produttive, commerciali e terziarie di PGT non è consentita l'installazione di nuovi impianti di tipo produttivo e di tipo commerciale o l'insediamento di attività terziarie fatte salve di quelle ammissibili nelle zone residenziali. Qualsiasi progetto per l'insediamento di nuove attività ad alto impatto ambientale deve essere preceduto in sede di approvazione comunale da un dettagliato studio di sostenibilità del territorio di nuovo insediamento. Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi o esalazioni nocive, devono essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano, il rispetto degli standard di accettabilità di legge. Le acque di lavorazione devono essere depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente in modo conforme alle disposizioni delle leggi vigenti in materia. È obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate sia dall'acquedotto municipale, che captate in sottosuolo o derivate da corsi d'acqua.

Le aree a parcheggio d'uso pubblico nell'interrato concorreranno al soddisfacimento delle aree standard.

Ai fini del calcolo del volume di riferimento per l'applicazione dell'art. 2, L. n.° 122/89, si farà uso di un'altezza virtuale dei capannoni e degli edifici direzionali a stretto servizio dell'attività produttiva pari a 3,00 m.

È ammessa l'edificazione di nuove pensiline a copertura delle zone di carico e scarico merci. Solo tali pensiline saranno esentate dal computo della superficie coperta e del volume, dovranno essere collocate in aderenza ai fabbricati principali, dovranno essere aperte sui lati liberi e dovranno servire unicamente alla



protezione dalle intemperie delle zone di carico e scarico merci.

A.T. 1



SCHEMA INSEDIATIVO

 Superficie Territoriale A.T.

 fascia di rispetto cimiteriale

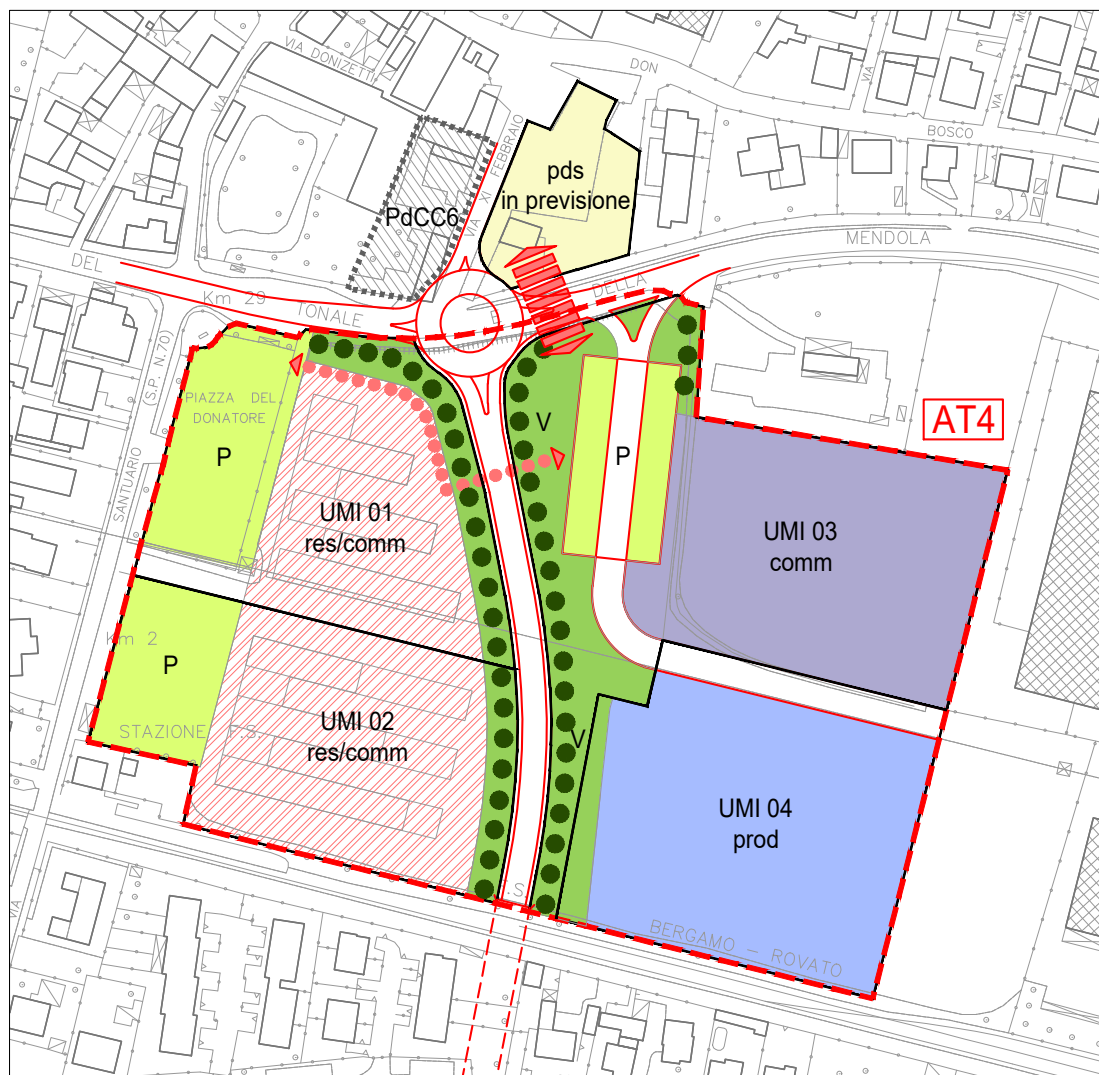
DATI DI PROGETTO:

ST - Superficie Territoriale	mq.	43.262,00
Diritti edificatori totali (SL)	mq.	12.940,00
Destinazione d'uso	produttivo/artigianale	
Altezza edificio	m.	10,50

* Obbligo di cessione gratuita dell'area Alpini



A.T. 4



SCHEMA INSEDIATIVO

--- Superficie Territoriale A.T.

◀●●●▶ percorso ciclopedonale

DATI DI PROGETTO:

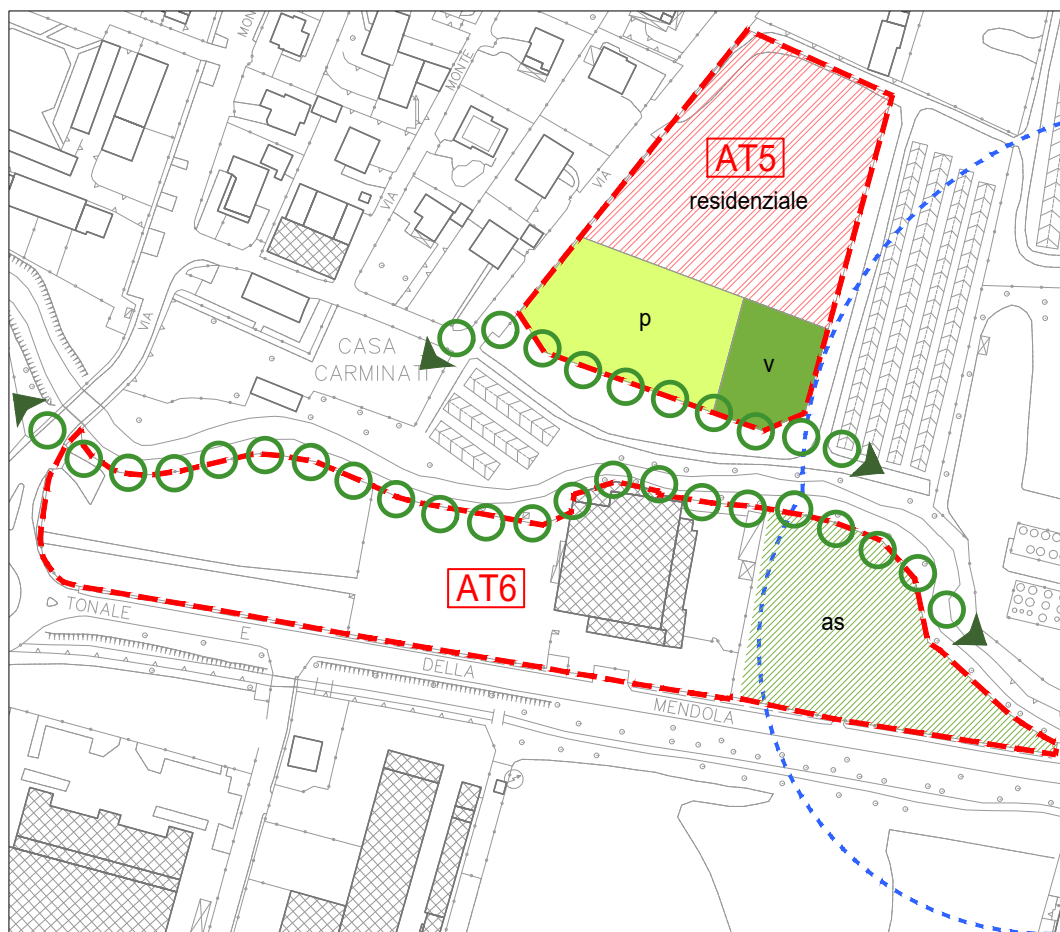
ST - Superficie Territoriale	mq.	47.096,00		
Unità Minime di Intervento (UMI)	UMI 01	UMI 02	UMI 03	
SF - Superficie Fondiaria	mq. 5.040,00	mq. 6.804,00	mq. 8.275,00	
Diritti edificatori totali (SL)	mq. 2.520,00	mq. 3.402,00	mq. 4.137,00	
Destinazione d'uso	almeno 66% res	almeno 50% res	commerciale	
Altezza edificio e n. piani fuori terra	m./n. 10,00 / 3	m./n. 10,00 / 3	m. 10,00	

* UMI 04: in corso di attuazione (conforme a P.G.T. vigente)

Per le UMI 01 e UMI 02 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale (fino al raggiungimento della percentuale di SL minima sopra indicata), commerciale, terziario e direzionale.



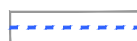
A.T. 6



SCHEMA INSEDIATIVO

 Superficie Territoriale A.T.

 Corridoio della Rete Ecologica

 Area di potenziale impatto per
azienda a rischio di incidente
rilevante: Zona 2 - Danno

 as
as - Area di salvaguardia degli
insediamenti (D.Lgs. 105/15)

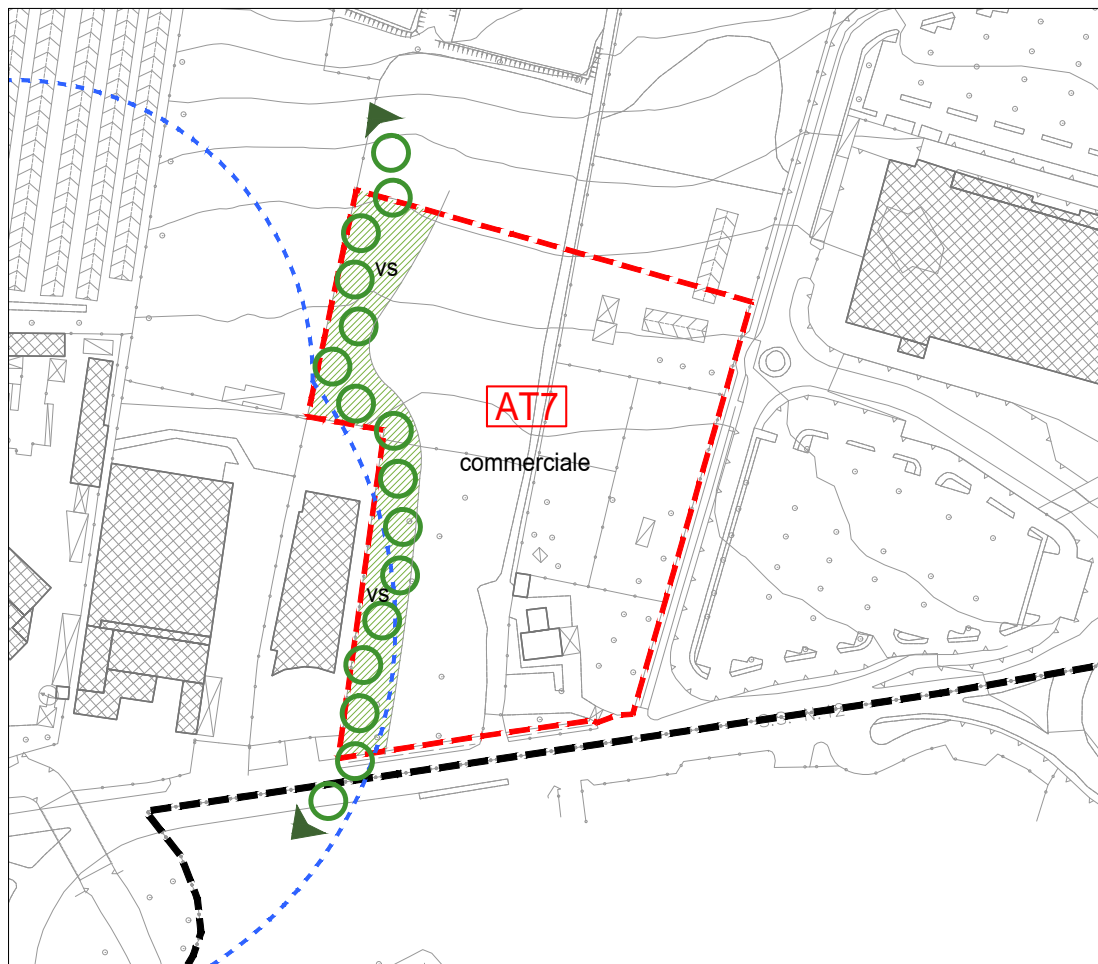
DATI DI PROGETTO:

Si rimanda alle indicazioni ed ai dati di progetto stabiliti in sede di convenzionamento tra i lottizzanti e l'Amministrazione Comunale

L'intervento deve attuare misure di mitigazione aggiuntive (implementazione e rafforzamento delle fasce arbustive e siepi continue) per garantire la connettività del corridoio ecologico lungo il Torrente Zerra



A.T. 7



SCHEMA INSEDIATIVO

 Superficie Territoriale A.T.

 Corridoio della Rete Ecologica

 Area di potenziale impatto per azienda a rischio di incidente rilevante: Zona 2 - Danno

 as - Area di salvaguardia degli insediamenti (D.Lgs. 105/15)

DATI DI PROGETTO:

ST - Superficie Territoriale	mq.	18.180,00
SF - Superficie Fondiaria	mq.	18.180,00
Diritti edificatori totali (SL)	mq.	9.090,00
Destinazione d'uso	commerciale	grandi strutture di vendita
Altezza edificio	m.	10,00

L'intervento deve attuarsi con un Piano Attuativo convenzionato da assoggettarsi a verifica di V.A.S. o a V.A.S.

La proposta di P.A. dovrà essere corredata da uno studio specialistico di settore diretto ad esaminare la componente socioeconomica connessa all'intervento.

Prevedere misure di mitigazione aggiuntive e creazione di fasce arbustive per garantire la connettività del corridoio ecologico verso gli ambiti agricoli residui e gli ambiti del Plis



Nelle zone a carattere produttivo esistenti e di nuovo impianto e' consentito destinare ad attivita' espositive e di commercializzazione dei prodotti ottenuti dall'attivita' artigianale o industriale una SL - Superficie Lorda non superiore al 20% della SL fuori terra esistente o di nuovo impianto e comunque non superiore a 150,00 mq.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona quando trattasi di ciminiera, di silos o di serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione.

Oltre a quanto sopra si precisa che viene fatto obbligo, prima del rilascio del Permesso di Costruire e/o SCIA Alternativa, di verificare la conformita' di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilita' geologica per le azioni di piano della relazione specifica con opportuni e adeguati studi geologici. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. n.° 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i..

All'interno dei Piani Attuativi, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'art. 11 delle NTA del PS, dovranno essere reperite le seguenti dotazioni:

- parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq / 10 mc di volume teorico ($V = SC \times 3,00 \text{ m}$) di superficie effettiva di parcheggio, esclusa quella per l'accesso e la manovra;
- una pianta di alto fusto ogni 100,00 mc di intervento, da piantumare sul territorio comunale secondo le indicazioni comunali.

Destinazioni d'uso

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
residenza	residenza	x (1)	
attivita' primarie	agricoltura		x
attivita' secondarie	industria	x	
	artigianato	x	
	depositi e magazzini	x	
	produttivo insalubre		x
attivita' terziarie	ricettivo	x	
	esercizio di vicinato	x (2)	
	medie strutture di vendita	x (2)	
	grande struttura di vendita	x (2)	
	centro commerciale	x (2)	
	commercio ingrosso	x	
	uffici direzionali	x	
	uffici minori	x	
	laboratori	x	
	attrezzature private	x	
attrezzature private	impianti tecnologici	x	
	attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale	x	
attrezzature pubbliche	residenza pubblica		x

(1) Con un max di 100,00 mq, relativi ad un unico alloggio per il titolare o per il custode;

(2) Per le attivita' commerciali si dovranno considerare le norme specifiche delle NTA del PR. Per tali strutture di vendita il PGT prevede per la loro realizzazione l'aggiornamento dello studio di settore commerciale esistente al momento dell'approvazione del PGT o la stesura di un nuovo studio del settore commerciale qualora inesistente e la procedura di verifica di esclusione di VAS per ogni nuovo intervento.



4 | Opere di urbanizzazione

Art. 15 Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite prima delle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art. 16 Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici. Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere collaudate vengono acquisite dalla proprietà comunale.

Art. 17 Opere di urbanizzazione primaria: definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44, comma 3, della L.R. n.° 12 del 11 marzo 2005, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

- a) strade, trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili; tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:
 - la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata in 10,00 m con sede di 7,00 m;
 - nel caso di nuova viabilità a fondo cieco all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di 5,00 m qualora la strada dia accesso a non più di quattro abitazioni e di 7,00 m qualora essa dia accesso a più abitazioni.

Sono comprese nel primo punto le piste ciclabili intese come spazi attrezzati per la circolazione delle biciclette e riservati alle stesse. Le piste ciclabili debbono essere realizzate a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a 1,80 m e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

- b) Spazi di sosta o di parcheggio, trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 6 mq/ab insediabili, più un posto auto esterno ad ogni unità abitativa di uso pubblico;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni; i cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere i sottoservizi tecnologici;
- g) pubblica illuminazione;
- h) spazi di verde attrezzato.

Art. 18 Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.



Art. 19 Opere di urbanizzazione secondaria: definizione

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44, comma 4, della L.R. n.° 12 del 11 marzo 2005:

- i) asili nido e scuole materne;
- j) scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- k) mercati di quartiere;
- l) presidi per la sicurezza pubblica;
- m) delegazioni comunali;
- n) chiese e altri edifici religiosi;
- o) impianti sportivi di quartiere;
- p) aree verdi di quartiere;
- q) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- r) cimiteri.

Art. 20 Riferimenti

Le schede tecniche e le indicazioni planivolumetriche allegate alle presenti norme, art. 13 e art. 14, indicano gli eventuali indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa, per ogni ambito di intervento:

- s) allineamenti preferenziali per le nuove edificazioni;
- t) percorsi pubblici, tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali finalizzati alla permeabilità e connettività urbana;
- u) percorsi alberati, percorsi ciclo-pedonali e stradali ove prevedere alberature lineari;
- v) viabilità pubblica, nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti;
- w) concentrazione fondiaria, aree dove concentrare l'edificazione;
- x) aree per servizi, aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;
- y) verde pubblico, aree da destinare a verde pubblico.

Art. 21 Obiettivi specifici e prescrittivi

Tutti i parametri riportati nelle tabelle delle schede tecniche di ogni singolo AT hanno valore prescrittivo ad eccezione dei dati relativi alla superficie territoriale che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi. Gli obiettivi riportati nelle schede, laddove presenti, hanno valore prescrittivo.

Hanno valore di indirizzo gli obiettivi specifici per i rispettivi ambiti:

- E1 aree agricole produttive;
- E2 aree agricole di rispetto;
- E3 aree agricole produttive speciali e centri agricoli.



5 | Norme di raccordo

Art. 22 Norma di raccordo

Ai sensi dell'art. 55, comma 6, della L.R. n.° 12/2005 e s.m.i., le disposizioni degli elaborati di PGT (DP, PR e PS) sono coordinate con:

- gli strumenti di protezione civile previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della L.R. n.° 16 del 22 maggio 2004, ("Testo unico delle disposizioni regionali in materia di protezione civile");
- lo studio geologico comunale;
- la vincolistica dettagliata dello studio geologico comunale prevale su ogni altra indicazione.