

**VARIANTE ALLE NTA DEL DOCUMENTO DI PIANO E DEL PIANO DELLE REGOLE**

**VARIANTE 1**

**Relazione Tecnica - novembre 2013**

## PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Grumello del Monte con D.C.C. n.35 del 08/11/2011 e n°2 del 02/02/2012 ha approvato il proprio PGT, divenuto efficace il 04/04/2012 con la pubblicazione del relativo avviso sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi – n. 14 del 04/04/2012.

Considerata la necessità, conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente in materia e secondo quanto prescritto dalla Provincia di Bergamo con deliberazione di Giunta Provinciale n. 93 del 28/02/2011, di avviare procedura di Variante al Piano di Governo del Territorio finalizzata ad integrare lo stesso strumento urbanistico con lo studio relativo al settore commerciale; dato atto che quanto sopra comporta una Variante (denominata VARIANTE 1) alle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole, di seguito si illustrano i contenuti della stessa.

## CONTENUTI DELLA VARIANTE

I contenuti della variante, esclusivamente di livello normativo, sono riconducibili all'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano, finalizzato ad adeguare il Piano di Governo del Territorio con lo studio relativo al settore commerciale. Le modifiche sono di due tipologie: quelle che coerenziano l'apparato normativo alle prescrizioni dello studio relativo al commercio e quelle che coerenziano le incongruenze e le contraddizioni all'interno di quegli articoli riconducibili alle modifiche del primo tipo.

In particolare, per quanto riguarda il il Piano delle Regole le modifiche sono relative agli artt. 49, 50, 51, 52 e 55. Per l'articolo 55 del PdR si tratta della correzione di un mero errore materiale; per quanto riguarda il Documento di Piano si modificano gli articoli 20 e 23.

Articoli da modificare delle NTA Piano delle Regole:

- **MODIFICA 1:** Art.49 COMPARTI PRODUTTIVI DI CONTENIMENTO INTENSIVI
- **MODIFICA 2:** Art.50 COMPARTI PRODUTTIVI DI CONTENIMENTO ESTENSIVI
- **MODIFICA 3:** Art.51 COMPARTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE GIÀ CONVENZIONATI
- **MODIFICA 4:** Art.52 COMPARTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE DA CONVENZIONARE
- **MODIFICA 5:** ART.55 COMPARTI EDIFICATI A CARATTERE COMMERCIALE FLOROVIVAISTICO

3

Articoli da modificare delle NTA Documento di Piano:

- **MODIFICA 6:** Art.20 T5 Via Delle Marine
- **MODIFICA 7:** Art.23 AT2 via Pertini

Di seguito vengono riportati gli articoli con evidenziate le modifiche proposte.

Evidenziate in **rosso** le parti di testo in aggiunta.

Evidenziate in **giallo** le parti di testo eliminate..

## MODIFICA 1 – art.49 PdR

### Ambito produttivo consolidato

tessuto urbano consolidato produttivo

ART 1.

COMPARTI PRODUTTIVI DI CONTENIMENTO INTENSIVI

P1.1

Il PGT individua i comparti prevalentemente destinati alla produzione, con attività artigianali ed industriali con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti ineditati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti produttivi di contenimento intensivi				P1.1	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,70 mq/mq		+ 10%
Rc	rapporto di copertura	%	50 %		+ 10%
Rp	Rapporto di permeabilità	%	15%		0
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *		
H	altezza	mt	10,00 mt		0

\*

Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

### DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

▪ le **Attività Terziarie** quali:

- 1) **Attività commerciali** quali Esercizi di vicinato **ammessi nella misura massima di uno per proprietà**
- 2) **Attività direzionali** quali complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, artigianato di servizio.
- 3) **Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo** quali servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità.

*La somma % di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciale, direzionale e di servizio alle imprese) non potrà superare complessivamente il 15% di slp insediabile sul lotto.*

*La percentuale delle destinazioni d'uso viene determinata in funzione del lotto di proprietà definito alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.*

▪ le **Attività industriali e artigianali** quali:

- 1) Fabbriche e officine inclusi:
  - laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, uffici amministrativi e centri di servizio con una percentuale massima del 15% rispetto alla slp di competenza dell'attività

commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata nella misura massima di un esercizio di

- vicinato per attività e con una percentuale massima del 15% rispetto alla slp di competenza dell'attività
  - Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp (uno per attività)
- 1) Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria, (compresi uffici strettamente connessi) ad esclusione di quelli relativi alle attività ad elevato impatto e rischio ambientale non ammesse dall'art. 22 delle presenti norme
  - 2) Attrezzature per l'autotrasporto

### Non sono ammesse

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Residenza</b>	
NON AMMESSE	Residenze permanenti compresa la residenza pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati. Funzioni annesse alla residenza complementari (solo al piano terra): esercizi di vicinato, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato di servizio, aree per la ricreazione e per il gioco, aree verdi per il soggiorno all'aperto e il passeggio.

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attività agricole</b>	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e orto-florovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attività industriali e artigianali</b>	
NON AMMESSE	Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici,

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attività terziarie</b>	
NON AMMESSE	<b>Attività commerciali:</b> centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. <b>Attività ricettive:</b> alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. <b>Pubblici esercizi</b> quali ristoranti, trattorie, bar. <b>Attività direzionali:</b> centri di ricerca, terziario diffuso. <b>Impianti di distribuzione carburante (DC).</b> <b>Attività di servizio al tempo libero:</b> sale da ballo, sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico</b>	
NON AMMESSE	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. <b>Impianti tecnologici:</b> Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

### NORME SPECIFICHE

- Per l'area nominata P1.1\* nelle tavole degli ambiti si consente la realizzazione della capacità insediativa in aderenza al fabbricato produttivo adiacente al comparto in lato est. Dovrà essere garantito il Mantenimento di un corridoio inedito di almeno m 16,00 tra i nuovi edifici e il comparto edificato a carattere commerciale-terziario P3 posto ad ovest del comparto così come specificato da D.I.A. n° 56/2007.
- Per l'area nominata P1.1\*\* nelle tavole degli ambiti è consentita la destinazione d'uso "Attività commerciali" in misura di 150 mq di slp. per attività anche NON complementari all'attività.

- Per l'area nominata P1.1\_40 è ammessa la destinazione d'uso per Attività Terziarie secondo le specifiche di cui al capitolo DESTINAZIONI D'USO in misura fino al 40% di quota rispetto al peso insediativo ammissibile.
- Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
- La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione.
- Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.
- La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti senza cambio di destinazione è sempre ammessa.
- E' consentita la realizzazione di strutture multipiano.
- Per gli edifici residenziali esistenti è consentita la ristrutturazione secondo le prescrizioni della L.R 12/05 e s.m.e.i. Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

6

## MODIFICA 2 – art. 50 PdR

Ambito produttivo consolidato  
tessuto urbano consolidato produttivo

ART 1. COMPARTI PRODUTTIVI DI CONTENIMENTO ESTENSIVI P1.2

Il PGT individua i comparti prevalentemente destinati alla produzione, con attività artigianali ed industriali con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti ineditati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO			
comparti produttivi di contenimento estensivi			P1.2
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,40 mq/mq
Rc	rapporto di copertura	%	40%
Rp	Rapporto di permeabilità	%	15%
Ip	indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *
H	altezza	mt	10,00 mt

\* Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

### DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- le **Residenze** quali quelle permanenti.  
*Sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile.*
- le **Attività Terziarie** quali:
  - 1) **Attività commerciali** quali Esercizi di vicinato **ammessi nella misura massima di uno per proprietà**
  - 2) **Attività direzionali** quali complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, artigianato di servizio
  - 3) **Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo** quali servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità

*La somma % di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciale, direzionale e di servizio alle imprese) non potrà superare complessivamente il 15% di slp insediabile sul lotto.*

*La percentuale delle destinazioni d'uso viene determinata in funzione del lotto di proprietà definito alla data di adozione del PGT.*

- le **Attività industriali e artigianali** quali:
  - 1) Fabbriche e officine inclusi:
    - laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, uffici amministrativi e centri di servizio con una percentuale massima del 15% rispetto alla slp di competenza dell'attività

- commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata nella misura massima di un esercizio di vicinato per attività e con una percentuale massima del 15% della slp di competenza dell'attività stessa
  - Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp (uno per attività)
- 2) Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria, (compresi uffici strettamente connessi) ad esclusione di quelli relativi alle attività ad elevato impatto e rischio ambientale non ammesse dall'art. 22 delle presenti norme
- 3) Attrezzature per l'autotrasporto

*Tutte le attività industriali e artigianali sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile*

*Dovrà inoltre essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto, ecc.*

### Non sono ammesse

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Residenza</b>	
NON AMMESSE	Residenze pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati. Funzioni annesse alla residenza complementari (solo al piano terra): esercizi di vicinato, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato di servizio, aree per la ricreazione e per il gioco, aree verdi per il soggiorno all'aperto e il passeggio.
DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attività agricole</b>	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e orto-florovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.
DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attività industriali e artigianali</b>	
NON AMMESSE	Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.
DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attività terziarie</b>	
NON AMMESSE	<b>Attività commerciali:</b> centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. <b>Attività ricettive:</b> alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. <b>Pubblici esercizi</b> quali ristoranti, trattorie, bar, botteghe artigiane ed artistiche. <b>Attività direzionali:</b> centri di ricerca, terziario diffuso. <b>Impianti di distribuzione carburante (DC).</b> <b>Attività di servizio al tempo libero:</b> sale da ballo, sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.
DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico</b>	
NON AMMESSE	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. <b>Impianti tecnologici:</b> Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici



## NORME SPECIFICHE

- Per gli edifici autonomi a destinazione residenziale esistenti alla data di adozione del PRG o da realizzarsi nei soli comparti nominati P1.2\*, è ammessa la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali.
- Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
- La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione.
- Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.
- La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti senza cambio di destinazione è sempre ammessa.
- E' consentita la realizzazione di strutture multipiano.
- Per gli edifici residenziali esistenti è consentita la ristrutturazione secondo le prescrizioni della L.R. 12/05 e s.m.e.i, qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

## MODIFICA 3 – art. 51

### Ambito produttivo consolidato

tessuto urbano consolidato produttivo

ART 1.	COMPARTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE GIÀ CONVENZIONATI	P2 .1
--------	---	-------

Il PGT individua i comparti prevalentemente destinati alla trasformazione di carattere produttivo, prive di opere di urbanizzazione e la cui attenzione è regolamentata da piani attuativi convenzionati. Per i contenuti si rimanda alle convenzioni e ai piani attuativi vigenti fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art.17 della L.R. 1150/42.

Qualora, nel comparto già convenzionato, si ritenesse opportuno presentare una variante, le aree indicate di qualità superiore allo standard richiesto dovranno comunque essere cedute al comune quale dotazione obbligatoria di standard.

- **Comparto P2\_1P - "VIBLOS s.r.l.":**

Convenzione urbanistica del 12/03/2009

Repertorio N. 16458

Raccolta N. 1812

Notaio Ivo Famuzzi

H massima 10,50 mt.

Volume massimo 78.300,00 mc.

Per quanto non espressamente specificato nella convenzione attuativa, l'attuazione degli interventi edilizi è disciplinata dall'art. 53 delle presenti norme

- **Comparto P2\_2P - "via dei Videtti":**

Convenzione urbanistica del 17/11/2008

Repertorio N. 124213

Raccolta N. 42774

Notaio Giovanni Vacirca

H massima 10,00 mt.

Slp massima 5.255,42

Superficie coperta massima 3.753,87

Per quanto non espressamente specificato nella convenzione attuativa, l'attuazione degli interventi edilizi è disciplinata dall'art. 52 delle presenti norme

- **Comparto P2\_3P - "Telgate di Erre.gi srl":**

Convenzione urbanistica del 20/03/2009

Repertorio N. 125666

Raccolta N. 43861

Notaio Giovanni Vacirca

H massima 10,00 mt.

Slp massima 12.863,20 mq.

Superficie coperta massima 9.188 mq.

Per quanto non espressamente specificato nella convenzione attuativa, l'attuazione degli interventi edilizi è disciplinata dall'art. 52 delle presenti norme

- **Comparto P2\_4P - "PL Ing. Berlucchi":**

Convenzione urbanistica del 20/04/2009

10

Repertorio N. 16795

Raccolta N. 1866

Notaio Ivo Famuzzi

H massima 10,00 mt.

Slp massima 4.100 mq.

Superficie coperta massima 1900 mq.

**Per quanto non espressamente specificato nella convenzione attuativa, l'attuazione degli interventi edilizi è disciplinata dall'art. 52 delle presenti norme**

- **Comparto P2\_5P - "PLD 2/7 Latini":**

Convenzione urbanistica del 20/04/2009

Repertorio N. 295226

Raccolta N. 13173

Notaio Francesco Frassoldati

H massima 10,00 mt.

Slp massima 22.700,00 mq.

Superficie coperta massima 18.900,00 mq.

**Per quanto non espressamente specificato nella convenzione attuativa, l'attuazione degli interventi edilizi è disciplinata dall'art. 52 delle presenti norme**

- **Comparto P2\_6P - P.I.I. "Locatelli":**

Convenzione urbanistica del 14/12/2004

Repertorio N. 107111

Raccolta N. 30404

Notaio Giovanni Vacirca

Convenzione urbanistica del 21/07/2006

Repertorio N. 114261

Raccolta N. 35093

Notaio Giovanni Vacirca

Convenzione urbanistica del 05/03/2007

Repertorio N. 117006

Raccolta N. 37270

Notaio Giovanni Vacirca

H massima 10,00 mt. Si ammette la deroga all'altezza massima da 10,00 a 15,00 mt per gli edifici completati ed agibili alla data di adozione del PGT, ove sia saturo il rapporto di copertura, per massimo 1/6 della superficie coperta.

Slp massima 49.928,98 mq. (46.524,57 mq. produttiva e 3404,41 mq. direzionale); E' ammessa la possibilità di trasferire tra i diversi lotti rispettando, su tutto il P.I.I., la conformità degli indici e tutte le norme tecniche da esso previste.

Superficie coperta massima 44.084,29 mq.

**Per quanto non espressamente specificato nella convenzione attuativa, l'attuazione degli interventi edilizi è disciplinata dall'art. 52 delle presenti norme**

- **Comparto P2\_7P - P.II "Site & Finardi SpA":**

Convenzione urbanistica del 19/11/2009

Repertorio N. 51800

11

Raccolta N. 10004  
Notaio Nicoletta Morelli  
H massima 10,00 mt.  
Slp massima 11.830,00  
Superficie coperta massima 8450,00 mq.

Per quanto non espressamente specificato nella convenzione attuativa, l'attuazione degli interventi edilizi è disciplinata dall'art. 52 delle presenti norme

- **Comparto P2\_8P - SUAP "M.E.L.A. snc":**  
Convenzione urbanistica del 18/11/2009  
Repertorio N. 99481  
Raccolta N. 16428  
Notaio Mario Vasini  
Registrato 02/12/2009 BG 8355 SIT
- **Comparto P2\_9P - SUAP "Cascina Vernazze":**  
Convenzione urbanistica del 28/07/2005  
Repertorio N. 43325  
Raccolta N. 19627  
Notaio Alfredo Coppola Bottazzi  
H massima edifici esistenti invariata, H massima edificio proposto in sopralzo 9,50 mt.  
Volumetria massima comprensiva degli edifici esistenti all'interno del comparto 2200 mc.  
Slp massima comprensiva della slp esistente 520,00 mq.  
Rapporto di copertura + 10% dell'esistente
- **Comparto P2\_10P - SUAP "FAEN 3":**  
Convenzione urbanistica del 09/07/08  
Repertorio N. 19847  
Raccolta N. 9707  
Notaio Sergio Ambrosetti H massima 7,50 mt.  
Superficie coperta massima 3.622,20 mq.  
Slp massima 3.622,20 mq.

12

## NORME SPECIALI

- 1) Per il comparto P2\_8P - SUAP "M.E.L.A. snc" sono ammessi:
- l'incremento del 10% della slp già assentita senza modifica della sagoma del fabbricato
  - la monetizzazione al 100% delle aree per attrezzature pubbliche (verde e parcheggi)
- 2) Per il comparto P2\_6P - P.I.I. "Locatelli" si conferma la possibilità di applicare i seguenti parametri già previsti dal PRG (zona D4), previa variante al PII:
- Utilizzazione territoriale 0,70 mq/mq
  - Rapporto di copertura 0,50 mq/mq
  - H massima 10.00 mt e 15,00 mt per gli edifici completati ed agibili alla data di adozione del PGT, ove sia saturo il rapporto di copertura, per massimo 1/6 della superficie coperta.
  - Slp a destinazione direzionale predeterminata mq. 3400,00

3)E' consentita per i comparti P2\_2P, P2\_3P, P2\_4P, P2\_5P, P2\_6P, P2\_7P la destinazione d'uso commerciale terziaria in misura pari al 40% rispetto al peso insediativo ammissibile, previa la dimostrazione del reperimento di idonee aree standard correlate alla funzione commerciale oltre agli standard aggiuntivi o compensati, espressamente richiesti e definiti come "Servizi pubblici minimi" dall'art. 23 delle NTA del Documento di Piano; allo stesso art.23 ci si dovrà riferire anche per le destinazioni d'uso (ammesse e non ammesse), per l'attuazione e per le procedure.

## MODIFICA 4 – art. 52

### Ambito produttivo consolidato

tessuto urbano consolidato produttivo

ART 1.	COMPARTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE DA CONVENZIONARE	P2.2
--------	--	------

Il PGT individua i comparti prevalentemente destinati alla trasformazione di carattere produttivo, prive di opere di urbanizzazione e la cui attuazione è regolamentata da piani attuativi da convenzionare.

I “comparti produttivi di espansione da convenzionare” P2.2 vengono evidenziati oltre che nella tavola degli Ambiti del Piano delle Regole (PDR) anche nella Tavola delle “previsioni di piano” (DP) denominati “Ambiti di Trasformazione AT2”

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti produttivi di espansione da convenzionare P2.2			
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,70 mq/mq
Rc	rapporto di copertura	%	50 %
Rp	Rapporto di permeabilità	%	15%
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *
H	altezza	mt	10,00 mt

\*

Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

14

### DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

▪ le **Attività Terziarie** quali:

- 1) **Attività commerciali** quali Esercizi di vicinato ammessi nella misura massima di uno per lotto così come definito in sede di approvazione del piano attuativo
- 2) **Attività direzionali** quali complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie banche, artigianato di servizio.
- 3) **Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo** quali servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità.

*La somma % di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciale, direzionale e di servizio alle imprese) non potrà superare complessivamente il 15% di slp insediabile sul lotto.*

▪ le **Attività industriali e artigianali** quali:

- 1) Fabbriche e officine inclusi:
  - laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, uffici amministrativi e centri di servizio con una percentuale massima del **20%** rispetto alla slp di competenza dell'attività

commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata nella misura massima di un esercizio di

- vicinato per attività e con una percentuale massima del 15% della slp di competenza dell'attività stessa
  - Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp (uno per attività)
- 2) Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria, (compresi uffici strettamente connessi) ad esclusione di quelli relativi alle attività ad elevato impatto e rischio ambientale non ammesse dall'art. 22 delle presenti norme
- 3) Attrezzature per l'autotrasporto

*Tutte le attività industriali e artigianali sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile*

*Dovrà inoltre essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto, ecc*

### Non sono ammesse

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Residenza</b>	
NON AMMESSE	Residenze permanenti compresa la residenza pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati. Funzioni annesse alla residenza complementari (solo al piano terra): esercizi di vicinato, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato in laboratori, aree per la ricreazione e per il gioco, aree verdi per il soggiorno all'aperto e il passeggio.

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attività agricole</b>	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e orto-florovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.

15

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attività industriali e artigianali</b>	
NON AMMESSE	Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, artigianato di servizio.

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attività terziarie</b>	
NON AMMESSE	<b>Attività commerciali:</b> centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. <b>Attività ricettive:</b> alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. <b>Pubblici esercizi</b> quali ristoranti, trattorie, bar, botteghe artigiane ed artistiche. <b>Attività direzionali:</b> complessi per uffici, banche, centri di ricerca, terziario diffuso. <b>Impianti di distribuzione carburante (DC).</b> <b>Attività di servizio al tempo libero:</b> sale da ballo, sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico</b>	
NON AMMESSE	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. <b>Impianti tecnologici:</b> Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

## NORME SPECIFICHE

-Per il comparto contrassegnato dal simbolo grafico P2.2\* è consentito realizzare nel fabbricato esistente sul fronte strada per una profondità di 10 mt, nell'area evidenziata nella tavola degli ambiti dal simbolo grafico P2.2\*\*, una destinazione commerciale in misura pari al 100%.

-Per i comparti nominati P2.2\_40 è ammessa la destinazione d'uso per Attività Terziarie secondo le specifiche di cui al **art.23 del Documento di Piano (destinazioni ammesse e non ammesse) capitolo DESTINAZIONI D'USO** in misura fino al 40% di quota rispetto al peso insediativo ammissibile; **l'attuazione sarà regolamentata da Programma Integrato di Intervento (P.I.I.). allo stesso articolo 23 del Documento di Piano ci si dovrà riferire per le procedure e l'attuazione.**

-Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

-La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto.

-In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione.

-Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.

-Tutti i comparti contraddistinti nella tavola degli ambiti dal simbolo grafico "P2.2" si prevede, in sostituzione dello standard di qualità, la monetizzazione di superficie lorda di pavimento pari al 30% della s.l.p. attribuita. Il valore della monetizzazione verrà stabilito da apposita perizia di stima.

16



## MODIFICA 5 – art. 55

Ambito terziario consolidato

Tessuto urbano consolidato terziario

### ART 1. COMPARTI EDIFICATI A CARATTERE COMMERCIALE – FLOROVIVAISTICO P5

Il PGT individua i comparti destinati prevalentemente all'esercizio delle attività direttamente o indirettamente connesse con l'agricoltura specializzata in colture vivaistiche compresa la commercializzazione dei prodotti.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti edificati a carattere commerciale-florovivaistico P5			
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,80 mq/mq
Rc	rapporto di copertura	%	40 %
Rp	Rapporto di permeabilità	%	30 %
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *
H	altezza	mt	6,00 mt

\* Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

### DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- le **Residenze** quali quelle di servizio all'attività (120 mq/attività con vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto)
- le **Attività Terziarie** quali:
  - **Attività commerciali:** Esercizi di vicinato, esposizioni merceologiche (solo in serre)  
*Sono ammesse in misura massima percentuale pari al 50% rispetto al peso insediativo ammissibile*
  - **Attività direzionali:** uffici complementari all'attività  
*Sono ammesse in misura massima percentuale pari al 20% rispetto al peso insediativo ammissibile*
- **Attività agricole:** attività di serra e florovivaistica.  
*Sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibili*

Non sono ammesse

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Residenza</b>	
<b>NON AMMESSE</b>	Residenze permanenti anche di carattere pubblico, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati. Funzioni annesse alla residenza complementari (solo al piano terra): esercizi di vicinato, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato di servizio, aree per la ricreazione e per il gioco, aree verdi per il soggiorno all'aperto e il passeggio.

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attività agricole</b>	
<b>NON AMMESSE</b>	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	
<b>Attività industriali e artigianali</b>	
<b>NON AMMESSE</b>	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	
<b>Attività terziarie</b>	
<b>NON AMMESSE</b>	<b>Attività commerciali:</b> centri commerciali, grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, media distribuzione di vendita alimentare e non alimentare (600 mq, Slp), secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni <b>ed esposizioni mercatologiche (solo in serre)</b> , <b>Pubblici esercizi</b> quali ristoranti, trattorie, bar, sale da ballo, botteghe artigiane ed artistiche. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso. <b>Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo:</b> servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità. <b>Impianti di distribuzione carburante (DC). Attività di servizio al tempo libero:</b> sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	
<b>Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico</b>	
<b>NON AMMESSE</b>	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. <b>Impianti tecnologici:</b> Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

## NORME SPECIFICHE

- Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
- La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto.
- In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione nel rispetto della salvaguardia paesistica dei luoghi.
- Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici.

## MODIFICA 6 – art. 20 DP

### Aree di TRASFORMAZIONE

art.20 T5 Via Delle Marine

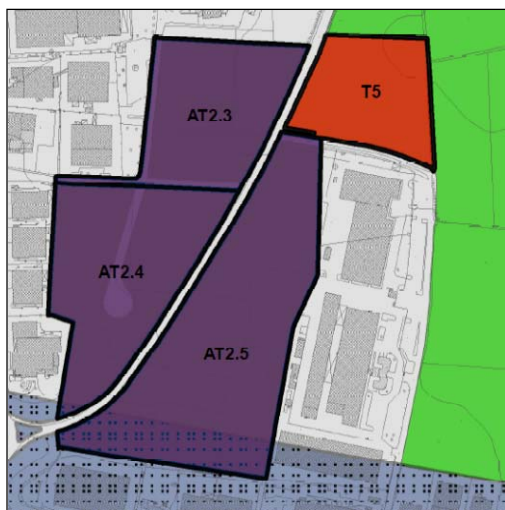


Tavola delle previsioni" Documento di Piano - scala 1:5000 - estratto

#### Obiettivo

Realizzazione di intervento a destinazione produttiva dell'ambito definito "via delle Marine", così come individuato e nominato "T5"; si tratta di un completamento urbanistico dell'ambito produttivo tra via Pertini e via delle Marine. L'intervento deve garantire la salvaguardia del paesaggio e della morfologia dei luoghi.

#### Parametri urbanistici

- St: 15.000,00 mq

19

DOCUMENTO DI PIANO – T5 via delle Marine			
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,70 mq/mq
Rc	rapporto di copertura	%	50 %
Rp	Rapporto di permeabilità	%	15%
Ro	Rapporto di occupazione	%	85%
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *
H	altezza	mt	11,50mt

\*

Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

#### DESTINAZIONE D'USO

#### Sono ammesse:

- le **Attività Terziarie** quali:
  - 1) **Attività commerciali** quali medie strutture di vendita alimentari e non alimentari; gli esercizi di vicinato sono ammessi nella misura massima di uno per lotto così come definito in sede di approvazione del piano attuativo.
  - 2) **Attività direzionali** quali complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie banche, artigianato di servizio.
  - 3) **Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo** quali servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità.

*La somma % di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciale, direzionale e di servizio alle imprese) non potrà superare complessivamente il 40% di slp insediabile sul lotto.*

- le **Attività industriali e artigianali** quali:

- 1) Fabbriche e officine inclusi:

- laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, uffici amministrativi e centri di servizio con una percentuale massima del **20%** rispetto alla slp di competenza dell'attività
  - commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata nella misura massima di un esercizio di vicinato per attività e con una percentuale massima del 15% della slp di competenza dell'attività stessa
  - Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp (uno per attività)
- 2) Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria, (compresi uffici strettamente connessi) ad esclusione di quelli relativi alle attività ad elevato impatto e rischio ambientale non ammesse dall'art. 22 delle N.T.A. del Piano delle Regole
- 3) Attrezzature per l'autotrasporto

*Tutte le attività industriali e artigianali sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile.*

*Dovrà inoltre essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto, ecc*

Non sono ammesse:

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Residenza</b>	
NON AMMESSE	Residenze permanenti compresa la residenza pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati. Funzioni annesse alla residenza complementari (solo al piano terra): esercizi di vicinato, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato in laboratori, aree per la ricreazione e per il gioco, aree verdi per il soggiorno all'aperto e il passeggio.

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attività agricole</b>	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e ortoflorovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.

20

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attività industriali e artigianali</b>	
NON AMMESSE	Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; <b>artigianato di servizio.</b>

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attività terziarie</b>	
NON AMMESSE	<b>Attività commerciali:</b> centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. <b>Attività ricettive:</b> alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. <b>Pubblici esercizi</b> quali ristoranti, trattorie, bar, botteghe artigiane ed artistiche. <b>Attività direzionali:</b> complessi per uffici, banche, centri di ricerca, terziario diffuso. <b>Impianti di distribuzione carburante</b> (DC). <b>Attività di servizio al tempo libero:</b> sale da ballo, sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico</b>	
NON AMMESSE	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. <b>Impianti tecnologici:</b> Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

#### Servizi pubblici minimi

Oltre a quanto già previsto, sia come dotazione minima di servizi sia come standard di qualità aggiuntivo, sono richiesti i seguenti servizi:

- realizzazione delle opere ambientali di compensazione nell'Ambito "AR1 autostrada" ovvero della realizzazione di opere di riqualificazione urbana dell'ambito "AR2 via Martiri della libertà – via Roma" secondo le modalità che seguono:
  - 1\_ realizzazione delle opere ambientali di compensazione nell'Ambito "AR1 autostrada" in misura proporzionale alla superficie la cui destinazione d'uso risulti diversa da quella definita "Attività industriali e artigianali" ossia diversa dal carattere produttivo; la misura o l'entità dello standard di qualità sarà da stabilire in sede di conformazione del Piano Attuativo. Per l'ambito di riqualificazione AR1 è previsto un progetto specifico di mitigazione da inquinamento da svilupparsi sotto il coordinamento e la responsabilità degli Uffici Tecnici dell'Amministrazione Comunale;
    - o in alternativa

2\_ realizzazione di opere di riqualificazione urbana dell'ambito "AR2 via Martiri della libertà – via Roma" in misura proporzionale alla superficie la cui destinazione d'uso risulti diversa da quella definita "Attività industriali e artigianali" ossia diversa dal carattere produttivo; la misura o l'entità dello standard di qualità sarà da stabilire in sede di conformazione del Piano Attuativo. Per l'ambito di riqualificazione AR2 è previsto un progetto specifico di arredo urbano da svilupparsi sotto il coordinamento e la responsabilità degli Uffici Tecnici dell'Amministrazione Comunale;

- Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Trasformazione. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

La definizione complessiva dei servizi da realizzare sarà comunque stabilita in sede di conformazione di piano attuativo.

#### Attuazione

Si attua attraverso un unico intervento.

E' fatto inoltre obbligo per tutti i tipi di interventi che prevedono un incremento del peso insediativo dimostrare la sostenibilità dell'intervento stesso in tema di opere di urbanizzazione primaria anche in funzione dei fabbisogni pregressi. Non è possibile monetizzare le aree a parcheggio.

In caso di più proprietari, gli stessi partecipano all'iniziativa in ragione dell'entità delle rispettive aliquote secondo la formula perequativa classica, salvo diversa pattuizione tra le parti.

La definizione complessiva degli standards da cedere e/o da monetizzare e dei servizi da realizzare e/o della quota di edilizia convenzionata sarà stabilita in sede di convenzione.

#### Procedura

Programma Integrato di Intervento (P.I.I)

## **DESCRIZIONE SINTETICA E VALUTAZIONE PRELIMINARE**

La variante relativa all'articolo 20 del Documento di Piano specifica le destinazioni d'uso ammesse tra le attività terziarie ampliando, tra le attività commerciali, alle medie strutture di vendita alimentari e non, senza modificare il peso insediativo massimo delle attività terziarie che rimane il 40% del totale.

**21**

## MODIFICA 7 – art. 23

### Ambiti di TRASFORMAZIONE

#### Art.23 AT2 via Pertini

Gli "Ambiti di Trasformazione AT2" vengono evidenziati con lo stesso perimetro oltre che nella Tavola delle "previsioni di piano" (DP) anche che nella tavola degli Ambiti del Piano delle Regole (PDR) denominati "comparti produttivi di espansione da convenzionare" P2.2.

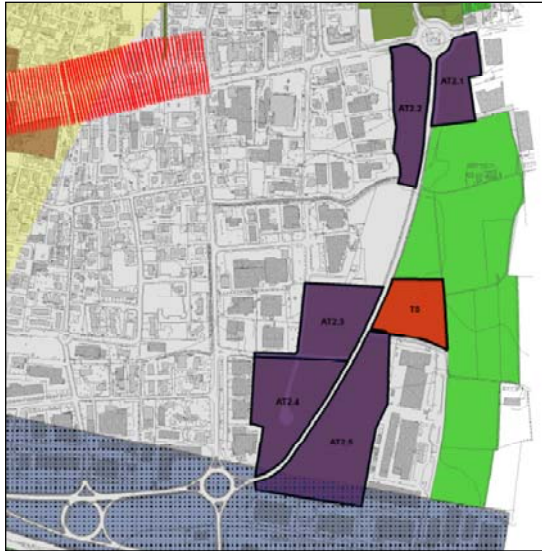


Tavola delle previsioni" Documento di Piano - scala 1:5000 - estratto

#### Obiettivo

Ridefinizione urbanistica in merito alle destinazioni d'uso dell'area produttiva via Pertini. L'intervento deve garantire la salvaguardia del paesaggio e della morfologia dei luoghi e la destinazione d'uso prevalente a carattere produttivo. La ridefinizione prevede una mixité funzionale che definisce un nuovo carattere alla zona oggetto della previsione e ne articola le funzioni.

#### Parametri urbanistici

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

St AT32.1:	13.106,00 mq	
St AT32.2:	16.647,00 mq	
St AT32.3:	20.460,00 mq	
St AT32.4:	26.262,00 mq	
St AT32.5:	41.279,00 mq	St TOT= 117.754,00 mq.

DOCUMENTO DI PIANO – AT2 via Pertini			
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,70 mq/mq
Rc	rapporto di copertura	%	50 %
Rp	Rapporto di permeabilità	%	15%
Ro	Rapporto di occupazione	%	85%
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di St *
H	altezza	mt	11,50mt

\*

Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

#### DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- le Attività Terziarie quali:

- 1) **Attività commerciali** quali medie strutture di vendita alimentari e non alimentari; gli esercizi di vicinato sono ammessi nella misura massima di uno per lotto così come definito in sede di approvazione del piano attuativo

- 1) **Attività direzionali** quali complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie banche, artigianato di servizio.
- 2) **Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo** quali servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità.

*La somma % di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciale, direzionale e di servizio alle imprese) non potrà superare complessivamente il 40% di slp insediabile sul lotto.*

▪ **le Attività industriali e artigianali** quali:

- 1) Fabbriche e officine inclusi:
  - laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, uffici amministrativi e centri di servizio con una percentuale massima del **20%** rispetto alla slp di competenza dell'attività
  - commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata nella misura massima di un esercizio di vicinato per attività e con una percentuale massima del 15% della slp di competenza dell'attività stessa
  - Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp (uno per attività)
- 2) Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria, (compresi uffici strettamente connessi) ad esclusione di quelli relativi alle attività ad elevato impatto e rischio ambientale non ammesse dall'art. 22 delle N.T.A. del Piano delle Regole
- 3) Attrezzature per l'autotrasporto

*Tutte le attività industriali e artigianali sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile.*

*Dovrà inoltre essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto, ecc*

Non sono ammesse:

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Residenza</b>	
NON AMMESSE	Residenze permanenti compresa la residenza pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati. Funzioni annesse alla residenza complementari (solo al piano terra): esercizi di vicinato, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato in laboratori, aree per la ricreazione e per il gioco, aree verdi per il soggiorno all'aperto e il passeggio.

23

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attività agricole</b>	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e ortoflorovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attività industriali e artigianali</b>	
NON AMMESSE	Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; <b>artigianato di servizio</b> .

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attività terziarie</b>	
NON AMMESSE	<b>Attività commerciali:</b> centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. <b>Attività ricettive:</b> alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. <b>Pubblici esercizi</b> quali ristoranti, trattorie, bar, botteghe artigiane ed artistiche. <b>Attività direzionali:</b> complessi per uffici, banche, centri di ricerca, terziario diffuso. <b>Impianti di distribuzione carburante</b> (DC). <b>Attività di servizio al tempo libero:</b> sale da ballo, sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.

DESTINAZIONE D'USO	
<b>Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico</b>	
NON AMMESSE	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. <b>Impianti tecnologici:</b> Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

### Servizi pubblici minimi

Oltre a quanto già previsto, sia come dotazione minima di servizi sia come standard di qualità aggiuntivo, sono richiesti i seguenti servizi:

- realizzazione delle opere ambientali di compensazione nell'Ambito "AR1 autostrada" ovvero della realizzazione di opere di riqualificazione urbana dell'ambito "AR2 via Martiri della libertà – via Roma" secondo le modalità che seguono:

1\_ realizzazione delle opere ambientali di compensazione nell'Ambito "AR1 autostrada" in misura proporzionale alla superficie la cui destinazione d'uso risulti diversa da quella definita "Attività industriali e artigianali" ossia diversa dal carattere produttivo; la misura o l'entità dello standard di qualità sarà da stabilire in sede di conformazione del Piano Attuativo. Per l'ambito di riqualificazione AR1 è previsto un progetto specifico di mitigazione da inquinamento da svilupparsi sotto il coordinamento e la responsabilità degli Uffici Tecnici dell'Amministrazione Comunale;

o in alternativa

2\_ realizzazione di opere di riqualificazione urbana dell'ambito "AR2 via Martiri della libertà – via Roma" in misura proporzionale alla superficie la cui destinazione d'uso risulti diversa da quella definita "Attività industriali e artigianali" ossia diversa dal carattere produttivo; la misura o l'entità dello standard di qualità sarà da stabilire in sede di conformazione del Piano Attuativo. Per l'ambito di riqualificazione AR2 è previsto un progetto specifico di arredo urbano da svilupparsi sotto il coordinamento e la responsabilità degli Uffici Tecnici dell'Amministrazione Comunale;

- Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Trasformazione. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

La definizione complessiva dei servizi da realizzare sarà comunque stabilita in sede di conformazione di piano attuativo.

### Attuazione

Si attua anche attraverso unità minime di intervento dei singoli macro-comparti (denominati AT2.1, AT2.2, AT2.3, AT2.4, AT2.5) individuati nella Tavola delle Previsioni

E' fatto inoltre obbligo per tutti i tipi di interventi che prevedono un incremento del peso insediativo dimostrare la sostenibilità dell'intervento stesso in tema di opere di urbanizzazione primaria anche in funzione dei fabbisogni pregressi. Non è possibile monetizzare le aree a parcheggio.

In caso di più proprietari, gli stessi partecipano all'iniziativa in ragione dell'entità delle rispettive aliquote secondo la formula perequativa classica, salvo diversa pattuizione tra le parti.

La definizione complessiva degli standards da cedere e/o da monetizzare e dei servizi da realizzare e/o della quota di edilizia convenzionata sarà stabilita in sede di convenzione.

### Procedura

Programma Integrato di Intervento (P.I.I)