



Regione Lombardia



Comune di Brembate di Sopra



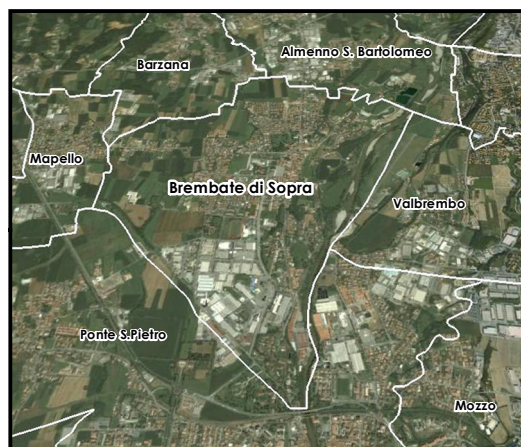
Provincia di Bergamo

COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE GENERALE

L.R. n.12 del 11/03/2005



Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

collaboratori

ing. jr. Jennifer Santoro

arch. Elisa Ruocco

dott. Mattia Brumana

Studio Paesistico

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

Studio Geologico

dott. geol. Corrado Reguzzi

DOCUMENTO DI PIANO

All.4

Adottato con deliberazione del C.C. n. 55 del 18/06/2025
Pubblicato sul B.U.R.L. n.31 del 30/07/2025
Approvato con deliberazione del C.C. n. 37 del 22/12/2025
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del

NORMATIVA

Revisione n.

Data

Dicembre 2025

Scala

Art. 1 Attuazione

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

Art. 2 Compensazione e perequazione

- 1) La L.R. 12/2005 introduce all'art. 11 il principio della compensazione urbanistica, seppur facoltativo per i comuni.
- 1) Tale principio permette in maniera sostanziale di governare quei processi di riqualificazione ambientale urbana nonché di dare attuazione alle previsioni contenute nel Piano dei Servizi.
- 2) Il Documento di Piano avendo carattere programmatico e strategico definisce i criteri per l'assegnazione di "diritti edificatori" a fronte di "benefici" aggiuntivi a quelli che di norma sono legati al programma d'intervento.
- 3) A riguardo del principio di "compensazione" nell'attuazione di ciascun ambito di trasformazione, sia residenziale che produttivo, si dovrà prevedere uno "standard qualitativo" al fine di dare fattiva realizzazione delle opere d'interesse pubblico previste nel Piano dei Servizi, onde poter colmare le carenze esistenti a riguardo.
- 4) Come meglio specificato nelle schede degli Ambiti di Trasformazione, "le compensazioni" sono state ipotizzate nell'ottica di poter dare fattiva attuazione alla realizzazione delle principali opere di interesse pubblico programmate nel Piano dei Servizi, attraverso un contributo commisurato, per ogni intervento di trasformazione, all'indice di edificabilità consentito.

Art. 3 Ambiti di trasformazione

- 1) Gli Ambiti di Trasformazione riguardano parti del territorio inedificate e non urbanizzate, o ambiti già edificati con tipologie estranee al tessuto circostante, che si manifestano idonei allo sviluppo del tessuto urbanistico ed edilizio; in tali aree il Piano di Governo del Territorio prevede la realizzazione di nuovi insediamenti dotati di necessari servizi pubblici.
- 2) Gli Ambiti di Trasformazione sono soggetti a strumento esecutivo d'iniziativa pubblica o privata che utilizzi le modalità perequative di cui al precedente art. 2 ed in alcuni casi a titolo edilizio convenzionato.
- 3) I Piani Attuativi e/o Permessi di costruire convenzionati, nel caso di edificazione su unico otto, che saranno proposti all'interno degli Ambiti di Trasformazione devono prevedere:
 - le aree nelle quali va concentrata l'edificazione, definite come area di concentrazione edilizia;
 - aree destinate a verde con valenza ecologica che potranno essere attrezzate a verde privato;

- le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - eventuali aree destinate a verde, servizi pubblici e di interesse collettivo, da cedere interamente al Comune e da convenzionare a fini degli interventi o con convenzione o con atto d'obbligo unilaterale, senza oneri per il Comune.
- 4) Gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste.
 - 5) Parte integrante del Documento di Piano è lo "Studio Paesistico" nella redazione di ciascun ambito di trasformazione si dovrà far riferimento alle indicazioni in esso contenute.
 - 6) Per gli interventi in aree interessate da pregresse attività, si dovrà valutare l'opportunità di prevedere la verifica dell'eventuale contaminazione e di subordinare all'accertamento di assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, prima di dar corso alla realizzazione di nuovi interventi edilizi;
 - 7) Le espansioni e trasformazioni urbane dovranno prioritariamente essere orientate alla riqualificazione e alla ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti. La progettazione degli interventi dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesistico ed ambientale, da ottenersi anche mediante previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle parti esterne, adiacenti il territorio agricolo.

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

Art. 4 Ambiti di trasformazione a fini residenziali

- 1) Negli Ambiti di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per la morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla prevalente destinazione residenziale, fatta salva la possibilità che in loro parti possano essere insediate altre attività compatibili.
- 2) Sono pertanto consentite tipologie edilizie funzionali alle destinazioni d'uso direzionale, turistico - ricettiva e commerciale anche se configurino un insieme funzionalmente coordinato di negozi aventi strutture e servizi in comune (parcheggi, spazi di circolazione, ecc.) per l'insediamento del commercio al dettaglio e di attività svolte in forma artigianale di servizio, così come meglio specificato al successivo articolo 5.
- 3) Fino all'approvazione dei Piani Attuativi o Permessi di costruire convenzionati non è consentita autonoma edificazione di singoli fabbricati, anche quando fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti, ancorché della stessa proprietà; non è altresì consentita la costruzione di autorimesse interrato e/o seminterrate.
- 4) Negli Ambiti di trasformazione a recupero "Atrè", nelle more di formazione dei P.A., sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali,

accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso, si dice:

- a. **Principali:** le destinazioni d'uso qualificanti l'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
 - b. **Complementari:** gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
 - c. **Accessori:** gli usi compatibili con la destinazione principale ed opportuni per l'organico ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
- 3) Il P.G.T. in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 53 della L.R. n. 12/2005:
- definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
 - definisce, per ogni ambito, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati. Ogni destinazione principale comprende, per l'effetto, tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
- 4) Sono conseguentemente ammissibili, in tutti gli ambiti, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati.
- 5) Gli usi e le funzioni che costituiscano attività produttiva di un servizio, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutti gli ambiti, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.
- 6) Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio ai sensi dell'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122; è fatto perciò divieto di deposito di materiali e manufatti di qualsiasi natura e d'installazione anche temporanea di elementi di impianti tecnologici funzionali alla attività produttiva e commerciale.
- 7) Le autorimesse sotterranee potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le aree comprese nella linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni indicate sulla tavola di piano) a condizione che le caratteristiche statiche del loro solaio di copertura consentano la obbligatoria formazione di tappeti erbosi e cespugliati o di spazi attrezzati. Fatto salvo i disposti dell'art. 5 comma 19 della normativa del PdR.
- 8) Sono attività di artigianato di servizio quelle definite nella tabella sottostante dedite alla prestazione di servizi rivolti alla cura della persona e alla manutenzione di beni di consumo, anche per manutenzione e riparazione automezzi produzione beni artistici, di produzione alimenti escluse le attività e le lavorazioni dell'elenco DM 5 settembre 1994 e s.m.i. relative alle "Industrie insalubri di prima classe".

Definizioni	
ARTIGIANATO DI SERVIZIO (elenco indicativo)	
Servizi alla persona e all'igiene della persona:	odontotecnici
	ottici
	acconciatori
	estetisti
	pedicure, manicure, visagista
	altri servizi per l'igiene personale
Servizi all'abbigliamento:	calzolari
	sarti, modisterie
	pellicciai
	lavanderie
Servizi dell'alimentazione:	produzione di pasta fresca
	rosticcerie, friggitorie
	fornai
	pasticcerie
	pizza da asporto
	gelaterie
Altri servizi:	taxi noleggio con conducente
	scuola guida
	riparazione orologi e gioielli
	studi e laboratori fotografici
	decorazioni ceramiche
	decorazioni artistiche - restauratori
	tosatura, pulizia animali
	servizi vari non altrove classificabili
Servizi alla casa e ai beni della casa:	riparazioni varie
	riparazione elettrodomestici
	riparazione radio-TV e affini
	laboratori di falegnameria
	laboratori di tappezziere
	lavorazione e assemblaggio articolo tecnici
	imbianchini
	installatori carta da parati
	messa in opera di parquets
	levigatori pavimenti
	idraulici, installatori impianti di riscaldamento
	elettricisti, antennisti
	muratori
	pavimentatori, rivestitori
	lavorazioni affini all'edilizia
	impermeabilizzatori
	cornici e vetrai
	restauro e doratura mobili
	lattonieri e fabbri
	giardinieri
	pulizia ambienti, caldaie, camini
	riparazione caldaie
	ascensoristi
	espurgo pozzi neri
	impagliatori
	materassai
	appalto pulizie
Servizi all'auto:	riparazione autoveicoli
	riparazione cicli e motocicli
	elettrauti
	gommisti
	autorimesse e stazioni di soccorso
	carrozzeri
Altri servizi:	facchini, traslochi
	tipografie, litografie
	legatorie
	trasporto merci
	copisterie
Servizi alle imprese:	contabilità e consulenza
	servizi tecnici
	traduttori
	disegnatori tecnici
	pubblicità
	consulenza organizzativa
	servizi di informatica
	noleggio di beni mobili

L'esercizio delle attività di servizio alle imprese può avvenire in immobili aventi destinazione residenziale.

9) Per attività ricettiva si intende l'attività diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità esercitata nelle strutture ricettive.

Le strutture ricettive si distinguono in:

- a. strutture ricettive alberghiere;
- b. strutture ricettive non alberghiere.

Sono strutture ricettive alberghiere quelle organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, e altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante.

Le strutture ricettive alberghiere si distinguono in:

- a.1 alberghi o hotel;
- a.2 residenze turistico-alberghiere;

Le strutture ricettive non alberghiere si distinguono in:

- b.1 case per ferie;
- b.2 ostelli per la gioventù;
- b.3 foresterie lombarde;
- b.4 locande;
- b.5 case e appartamenti per vacanze;
- b.6 bed & breakfast;
- b.7 aziende ricettive all'aria aperta.

L'esercizio dell'attività ricettiva di cui ai punti b.5, b.6, può avvenire in immobili aventi destinazione d'uso residenziale.

10) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari qualora ammessi nei singoli articoli di appartenenza:

- a. gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
- b. le sedi di enti ed associazioni aventi finalità culturali, sociali ed assistenziali, aderenti ad associazioni nazionali aventi finalità riconosciute dal ministero dell'interno ai sensi del DPR n° 235/2001;
- c. attività ricettive (escluse le attività di cui ai punti b.5), b.6) del comma 9 in quanto possono essere svolte in immobili aventi destinazione d'uso residenziale);
- d. attività di somministrazione tipologia unica con Slp massima di 200 mq;
- e. magazzini e depositi con Slp massima di mq 200 per ciascun edificio, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni;
- f. le attività svolte in forma artigianale di servizio (vedi comma 8) con Slp massima di mq 200 che non siano fonte d'immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni; sono consentite anche ai piani superiori dell'edificio servizi alla persona e servizi alle imprese di cui alla tabella comma;
- g. Per i piani interrati dovranno comunque essere rispettate le norme igieniche previste per l'uso di locali di questo tipo.
- h. le autorimesse pubbliche e/o private;

- i. gli esercizi commerciali di vicinato: con superfici di vendita non superiore a mq 150; le medie strutture di vendita di prossimità aventi superficie di vendita non superiore a mq 250 purché rispettino le prescrizioni di cui alla DGR 22/07/2024 n. 2828;
- j. sono altresì ammessi i locali di pubblico spettacolo e trattenimento, sale giochi, sale scommesse, di cui al TULPS R.D n° 773/1931 sottoposte al rilascio di titolo edilizio convenzionato;
- k. qualora vi fosse la necessità di insediare in ambiti residenziali attività con superfici maggiori rispetto ai parametri di cui sopra o attività non consentite dall'ambito di appartenenza l'intervento edilizio è subordinato a "Titolo Edilizio Convenzionato".

11) Ammissibilità degli insediamenti

L'ammissibilità delle varie destinazioni d'uso riconducibili alle categorie descritte nel presente articolo è definita nelle specifiche disposizioni riferite alle diverse zone urbane.

In deroga a tali disposizioni le attività esistenti alla data di entrata in vigore delle stesse possono proseguire la propria attività, per esse viene inoltre consentito il subingresso e l'insediamento di nuove attività della medesima categoria in sostituzione delle precedenti. Per tali attività esistenti sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione. E' altresì ammesso l'ampliamento nei limiti della SL insediabile prevista per ciascun ambito del tessuto residenziale.

12) Usi vietati

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

- le industrie;
- le attività svolte in forma artigianale con SIp maggiore di mq 200,00;
- le attività di somministrazione con SIp maggiore di mq 200,00;
- le attività commerciali aventi superficie di vendita maggiore di mq 250,00;
- i magazzini e depositi con SIp maggiore di mq 200,00;
- le stalle;
- i macelli;
- qualsiasi attività insalubre di 1° classe;
- tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate siano in contrasto con il carattere residenziale dell'ambito e con quanto prescritto dal Regolamento edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 6 Ambito di trasformazione a recupero di rigenerazione urbana Atre

- 1) Il documento di piano individua alcuni di trasformazione a recupero di rigenerazione urbana, le possibilità di intervento per tali ambiti sono definite nelle relative schede di cui all'allegato A6 -Schedatura Ambiti di Trasformazione.

Art. 7 Destinazioni d'uso Ambiti di Trasformazione per Attività economiche

- 1) Negli ambiti di cui ai seguenti articoli si applicano le disposizioni di cui al presente articolo, fatta salva l'applicazione di specifiche e diverse disposizioni fissate per ciascun ambito, le quali

prevalgono su quelle di cui al presente articolo.

- 2) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.mi., negli ambiti riportati ai successivi articoli, individuati con apposito segno grafico nelle tavole di Piano delle Regole, è destinazione d'uso principale quella per attività economiche. Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi.
- 3) Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale alle attività economiche, sono consentiti i seguenti usi:
 - a. servizi e attrezzature per gli addetti;
 - b. ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie, solo se strettamente connessi e dimensionati alle attività insediate;
 - c. edifici per la distribuzione e la vendita di merci ingombranti a consegna differita;
 - d. le palazzine uffici di pertinenza dell'attività;
 - e. attività direzionali e terziarie e di ricerca;
 - f. artigianato di servizio e magazzini connessi ad attività paracommerciali;
 - g. attività turistico – ricettive, alberghiere e centri benessere;
 - h. i pubblici esercizi di somministrazione (bar e ristoranti);
 - i. i teatri, i cinematografi, i locali di pubblico spettacolo e trattenimento, che non producano emissioni acustiche moleste ai sensi delle vigenti disposizioni, e compatibili, sotto l'aspetto ambientale e di tutela igienico sanitaria degli utenti, con le attività in essere nell'area;
 - j. Attività commerciali negozi di vicinato e/o medie strutture di vendita di prossimità avente SV max mq 250,00;
 - k. Deposito conto terzi, attività di logistica, con slp inferiore a mq 5.000,00;
 - l. Attività di servizio all'impresa, mense aziendali, asili nido, palestre, centri benessere.
- 4) E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale, esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, del custode o dei dipendenti.
- 5) Gli eventuali alloggi per il custode o per il proprietario non potranno superare il 25% della Slp dell'intero insediamento e comunque massimi 180,00 mq di superficie residenziale.
- 6) La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.
- 7) Le ditte esistenti o nuove insediate, in ambiti produttivi, possono destinare una superficie fino al 30% massimo della Slp totale, ad attività di esposizione e di vendita merci, afferenti l'attività principale, fino ad un massimo di mq 150,00 per ciascuna attività.
- 8) Gli impianti i cui processi di lavorazione danno luogo a emissioni in atmosfera, soggetti alle disposizioni stabilite D.Lgs. 152/06 parte quinta e sue successive modifiche ed integrazioni,

prima della presentazione del titolo abilitativo, la ditta dovrà presentare preventivamente domanda di autorizzazione all'Ente competente, ciò anche nel rispetto di quanto previsto dalla normativa dello "Sportello Unico per le imprese".

- 9) Le acque di lavorazione devono essere ove possibile riciclate, eventualmente depurate e gli scarichi devono essere smaltiti in modo conforme alle disposizioni di legge (D.Lgs. n. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni parte terza), nonché al vigente Regolamento di fognature e depurazione. In funzione dei diversi punti di recapito, la domanda di autorizzazione allo scarico sarà presentata all'Autorità competente; prima della presentazione del titolo abilitativo, si dovrà inoltrare domanda di autorizzazione allo scarico all'Autorità competente, ciò anche nel rispetto di quanto previsto dalla normativa dello Sportello Unico per le Imprese. L'Autorità competente per il controllo potrà prescrivere l'installazione di strumenti di controllo analitico in continuo, per scarichi potenzialmente pericolosi per la salute pubblica e per l'ambiente.
- 10) E' consentita la realizzazione di manufatti fuori terra da adibirsi a parcheggio, di pertinenza delle attività produttive, aventi le seguenti caratteristiche:
- a. l'altezza massima interna non potrà essere superiore a m 4,50;
 - b. se costruiti in ampliamento del fabbricato principale devono essere aperti almeno su tre lati;
 - c. se isolati devono essere aperti su tutti i quattro lati;
 - d. la superficie coperta dei manufatti adibiti a parcheggio non può superare il 20% della superficie coperta del fabbricato principale, fino ad un massimo di mq 500,00; tali fabbricati devono rispettare le distanze di cui all'art. 5 commi 21), 22) e 23) delle norme del PdR.

I manufatti da adibirsi a parcheggio non rientrano nei conteggi planivolumetrici, dovranno comunque armonizzarsi con le strutture aziendali esistenti, in particolare dovranno essere realizzati a "Regola d'Arte" con strutture leggere, ad esempio, metalliche e/o legno con esclusione di manufatti in cemento armato.

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

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

- 11) Nei casi di ampliamento di carattere industriale o artigianale di deposito o ad essi assimilabili e per le nuove destinazioni ammesse al precedente comma 2 e non per quelle preesistenti, la superficie da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico (escluse le sedi viarie) è quella prevista dall'art. 6 delle presenti norme, oltre alla quota a parcheggio privato prevista ai sensi della legge 122/89 e s.mi.
- 12) Nelle aree pertinenziali ai fabbricati produttivi con esclusione dei parcheggi privati nonché delle aree drenanti è consentito il deposito di materiale afferente la produzione; è fatto pertanto assoluto divieto di deposito di materiale non attinente all'attività in essere.
- 13) Nel caso di ambiti produttivi direttamente adiacenti all'ambito rurale, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sugli ambiti rurali dovrà essere prevista la

creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.

- 14) Negli ambiti produttivi non sono compatibili, e pertanto escluse, le funzioni ed attività di seguito riportate:
- a. tutte le attività che ricadono sotto i dettami del Decreto Legislativo 26 giugno 2015, n. 105 e s.m.i. che di conseguenza siano classificate come a Rischio di Incidente Rilevante;
 - b. le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.Lgs. 152/06 Parte Seconda e s.m.i.
 - c. le attività di natura Logistica con Slp > 5.000 mq;
 - d. discoteche, night clubs, clubs privati;
 - e. luoghi di culto;
 - f. industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e ex Decreto Ministeriale del Ministero della Sanità del 05/09/1994; l'insediamento delle medesime potrà tuttavia essere ammesso nel caso in cui, a seguito di richiesta formulata al Comune questa corredata della documentazione necessaria, venga confermato dagli organi competenti in materia igienico-sanitaria ed ambientale l'assenza di un aggravamento della salubrità ambientale, oltre che il rispetto, nell'area in esame, dei limiti di qualità dell'aria ambientale stabiliti per la salvaguardia della salute umana.
- 15) Il rilascio del Titolo Abilitativo per l'esecuzione di nuove costruzioni, per l'ampliamento o la ristrutturazione di quelle esistenti è subordinato alla assunzione da parte dell'avente titolo, per sé, suoi successori e aventi causa, di atto d'obbligo unilaterale, o convenzione, con il quale lo stesso avente titolo si obbliga irrevocabilmente, nell'esercizio dell'attività produttiva, ad escludere quelle attività indicate al precedente comma 13).
- 16) L'inosservanza degli obblighi assunti comporta la dichiarazione di opera abusiva.
- 17) Le richieste di Permesso di Costruire o altro Titolo edilizio relative a nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni o riconversioni di impianti produttivi che esercitano lavorazioni insalubri di prima classe, secondo quanto previsto al comma 13), dovranno essere sempre integrate con la dichiarazione di compatibilità ambientale prevista dall'art. 3.1.6 del Regolamento Locale d'Igiene, adeguatamente documentata e sottoscritta da un professionista esperto in materia. La dichiarazione di compatibilità ambientale non è da intendersi come auto certificazione ma deve dimostrare, con evidenze oggettive e dati quantitativi documentati, quale è l'impatto ambientale dell'attività prima e dopo l'intervento richiesto.
- 18) Non è consentita l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero, costituenti materia prima o semilavorati o destinati alla vendita o destinati al trasporto o deposito, che possono essere classificati come prodotti pericolosi ai sensi del Regolamento CE 16/12/2008, n. 1272/2008. Questi prodotti devono essere custoditi in aree coperte e comunque in spazi realizzati secondo le norme specifiche di settore e in nessun caso devono recare rischio di inquinamento dell'aria, delle acque, del suolo e/o rischio per la popolazione.
- 19) Negli ambiti produttivi successivamente indicati sono citate, nei rispettivi articoli, le destinazioni compatibili ammesse.

20) DISCIPLINA DEL VERDE PER GLI AMBITI PRODUTTIVI

- a. Le aree scoperte di pertinenza alle costruzioni destinate a superficie drenante, andranno piantumate con alberi di alto fusto in ragione di almeno 1 albero ogni 200 mq di superficie libera non coperta e comprensiva delle aree pavimentate calcolata come differenza tra la Sf e la Scop max realizzabile. Qualora per motivate esigenze di ordine logistico e/o distributivo non sia possibile trovare all'interno dell'insediamento stesso la collocazione di tutti o di parte degli alberi previsti sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale individuare altra zona del territorio comunale su cui piantumare tale eccedenza.
- b. La sistemazione delle aree a verde deve essere oggetto di un progetto specifico che andrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione comunale.
- c. I progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini di ogni singolo lotto oltre alla cintura complessiva perimetrale, tali da sentire un migliore inserimento ambientale di ogni costruzione.
- d. Si dovranno tenere in stretta considerazione le indicazioni di piano in merito alle alberate stradali e poderali oltre alle fasce di vegetazione.
- e. Non è consentita la realizzazione di aiuole trattate a verde ad uso pubblico di superficie complessiva inferiore a 50,00 mq.
- f. Gli alberi esemplari di alto fusto esistenti dovranno essere preservati e/o in caso di necessità il loro abbattimento dovrà essere autorizzato previo redazione di una perizia agronomica; nell'autorizzazione dovranno essere indicate le modalità di compensazione.

Art. 8 Ambito di trasformazione Atpc1

- 1) Il Documento di Piano individua un unico ambito di trasformazione produttivo direzionale commerciale, nella scheda sono specificate oltre che le destinazioni d'uso le relative dotazione dei servizi, nonché e prestazioni pubbliche attese quali per di compensazione a favore dell'Amministrazione comunale.

Art. 9 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali

- 1) Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio od area avente destinazione d'uso commerciale.
- 2) Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/98, nelle seguenti tipologie distributive

TABELLA A TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO			
	Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
1	Esercizi di vicinato	VIC	Minore o uguale a 150
2	Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 250
3	Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 251 fino a 600
4	Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 601 fino a 1.500

- 3) Ai sensi della DGR 28/12/2023 n° 1699, si definisce superficie di vendita l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra).
- 4) L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.
- 5) Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.
- 6) Negli esercizi concernenti in via esclusiva la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della Slp, ai sensi della DGR 4 luglio 2007 n° 8/5054, se questa è inferiore o uguale a 1.500 mq, e di 1/4 della se questa è superiore a tale limite.

In tali esercizi è vietata l'introduzione e la vendita di merci diverse da quelle aventi caratteristiche sopra indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la Slp a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qual modo, accessibili al pubblico, le superfici destinate a servizi spogliatoi, ecc...

Art. 10 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

- 1) Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per i singoli ambiti.
- 2) È consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), e medie strutture di vendita di prossimità di cui alla tabella A art. 9, negli ambiti del tessuto residenziale, ove le norme dei singoli ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.
- 3) Gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita oltre la "prossimità" e/o grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali di grande struttura, sono vietati su tutto il territorio comunale.

- 4) Ove non espressamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari;
- 5) L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme dei singoli ambiti e delle dotazioni di standard.
- 6) Le strutture di vendita operanti, purché legittimamente autorizzate a livello commerciale, urbanistico ed edilizio alla data di adozione del presente Piano delle Regole, vengono confermate; in caso di sub ingresso e/o sostituzione delle attività gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita commerciale, fermo restando il limite massimo di superficie di vendita autorizzata qualora superiore a 150 mq, della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui all'art. 9, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nel caso di interventi di ampliamento della superficie di vendita.
- 7) Relativamente alle "medie strutture di vendita" esistenti alla data di adozione del P.G.T. vengono concessi ampliamenti della superficie di vendita nella misura massima del 15%;

Art. 11 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi

- 1) Le proposte di Piani Attuativi, per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione, dovranno essere coerenti con i seguenti indirizzi da seguire all'interno delle proposte progettuali nelle quali la ricerca della qualità urbana dovrà porsi come riferimento generale della progettazione.
- 2) Essa dovrà quindi avere riguardo ai seguenti elementi:
 - prevedere l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale intesi a perseguire la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana;
 - valorizzare gli interventi della viabilità urbana, quest'ultima anche attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente, al fine di un miglioramento dei caratteri della mobilità;
 - attuare la progettazione di manufatti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo, avendo anche riguardo alla realizzazione di articolate proposte tipologiche degli spazi abitativi all'interno degli organismi edilizi, per garantire il soddisfacimento di una pluralità di esigenze dimensionali e funzionali;
 - coniugare risparmio, benessere abitativo e sostenibilità ambientale tramite il raggiungimento di classi energetiche elevate;
 - individuare un approccio progettuale che preveda interventi che siano improntati alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale, ove necessari;
 - favorire lo sviluppo di nuove dotazioni di servizi e funzioni di tipo pubblico e/o privato, ma di interesse pubblico, e il miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature;
 - promuovere interventi che incrementino e favoriscano la dotazione di spazi pedonali e ciclabili e di verdi attrezzati, considerando anche il verde privato come elemento irrinunciabile ai fini della qualità complessiva degli insediamenti.
- 3) Ogni progetto dovrà raggiungere un alto "profilo qualitativo della trasformazione" sia per la parte di progettazione vera e propria che per la successiva gestione.

- 4) L'Amministrazione valuterà la possibilità di individuare all'interno dei P.A., laddove necessario, quegli elementi "premiati" che possano consentire di incentivare gli operatori alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero urbanistico ed urbano e di elevata qualità urbana.
- 5) I Piani Attuativi saranno proposti dai soggetti attuatori, i quali indicheranno all'Amministrazione comunale i perimetri sui quali intendono operare, proponendo al Comune non solo la quota di edificazione sulla quantità complessiva che l'ambito di trasformazione prevede, ma anche quelle indicazioni che vadano verso l'interesse pubblico e si muovano secondo gli obiettivi ed i criteri fissati nel Documento di Piano.
- I perimetri delle aree di trasformazione, previsti nel Documento di Piano, hanno pertanto solo valore indicativo e sono da intendersi come perimetri massimi; l'individuazione di sub – ambiti non comporterà quindi variante al Documento di Piano del P.G.T.
- Le destinazioni a servizi previste nelle schede d'Ambito anch'esse hanno valore indicativo e potranno subire modificazione in sede di redazione dei piani attuativi o dei titoli edilizi convenzionati, fermo restando il rispetto delle superfici indicate.

Art. 12 Prescrizioni di intervento e vincoli

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

Art. 13 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche

- 1) I progetti dei Piani Attuativi inerenti agli ambiti di trasformazione dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle Leggi in materia e in particolare quelli indicati al successivo art. 14.
- 2) Relativamente all'edificabilità di tipo residenziale, viene stabilito l'obbligo di realizzare, all'interno di ciascun ambito di intervento, servizi pubblici e/o di uso pubblico nella misura minima prevista nelle schede d'ambito.
- 3) In caso di destinazioni d'uso complementari e/o accessorie alla residenza negli ambiti di trasformazione, le dotazioni a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovute a mezzo di titolo convenzionato sono pari a :
- 75% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dall'ex L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo terziario – direzionale – ricettivo e commerciale di vicinato;
 - 20% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dalla L.122/89, per le nuove destinazioni di tipo produttivo compatibili.
- 4) Per quanto concerne gli ambiti produttivi, la dotazione funzionale minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico è stabilita nella misura seguente:
- attività produttive (industriali – artigianali) = 20% delle superfici lorde di pavimento;
 - attività commerciali di vicinato adibite alla vendita= 100% della Slp di nuova formazione;
 - attività direzionali e/o terziarie in genere= 75% della Slp di nuova formazione.

Almeno il 50% delle superfici, come sopra calcolate, dovrà essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico, fatta salva la maggiore previsione, che dovrà essere rispettata per quantità, qualora prevista nelle schede d'ambito.

- 5) Nel caso di insediamenti commerciali, alberghieri e terziari, in ambiti produttivi del Documento di Piano, la dotazione funzionale minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico è stabilita in generale nella misura del 100% delle superfici lorde di pavimento; fatto salvo le attività di somministrazione a tipologia unica, le quali devono rispettare il parametro del 150% della Slp

Di tali aree almeno il 70% deve, di norma essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico, anche se realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

- 6) A giudizio dell'Amministrazione comunale è consentita la monetizzazione delle aree a servizi di cui sopra; potrà altresì essere prevista, in luogo della monetizzazione, la cessione di corrispondenti quote di aree per attrezzature previste dal P.G.T. all'esterno del perimetro del piano attuativo.
- 7) In ogni Piano Attuativo e/o Titolo Edilizio Convenzionato dovranno essere previsti i necessari meccanismi di perequazione tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità edificatorie, agli oneri di realizzazione, alla cessione e/o monetizzazione delle aree a standard e delle aree per le urbanizzazioni.
- 8) L'Amministrazione comunale potrà, in luogo della cessione delle "compensazioni" indicate nelle schede d'ambito, concordare, in sede di convenzione, la realizzazione di infrastrutture pubbliche e servizi di interesse pubblico, il cui valore, accertato attraverso computo metrico, sia almeno pari a quello delle superfici che avrebbero dovuto essere cedute.

Art. 14 Parcheggi privati

- 1) Negli ambiti di trasformazione residenziale in ogni nuova costruzione o in area di pertinenza della stessa, destinata alla residenza e/o ad attività commerciali o direzionali, devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato almeno nella misura prevista dall'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122 (parcheggio inerente alla costruzione); dal computo di tali spazi sono escluse le aree inclinate per l'accesso dei veicoli.
- 2) Nei nuovi fabbricati residenziali dovrà essere destinato comunque almeno un posto auto coperto ad ogni unità immobiliare avente superficie utile pari o inferiore a mq 50,00 e almeno due posti auto, di cui almeno uno coperto, per ogni unità immobiliare avente superficie utile maggiore di mq 50,00. La dimensione minima di ogni posto auto scoperto dovrà essere di m. 2,50 x 5,00.
- 3) Negli ambiti produttivi devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato da realizzarsi in ogni costruzione o nelle aree di sua pertinenza (parcheggio inerente alla costruzione) dimensionati nella misura minima di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione, valutata con altezza virtuale di 3,00 m per singolo piano agibile.

Art. 15 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi e/o Titoli Edilizi Convenzionati del D.d.P.

- 1) Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) per l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni), infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.

La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, eventualmente su supporto informatico e dovrà evidenziare lo stato dei servizi a rete presenti al contorno o sull'area di intervento, specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione o programmate dagli enti competenti.

- 2) Stato di fatto degli ambiti di intervento esteso ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento in scala 1:500 o 1:1.000, contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sotto-servizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici.
- 3) Progetto planivolumetrico, in scala adeguata, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzione, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.
- 4) Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti nella convenzione da parte del proponente.
- 5) Progetto preliminare e computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico quali "compensazioni" previste nelle schede d'Ambito.
- 6) Progetto del verde elaborato da tecnico abilitato
- 7) Fotoinserimento in 3D
- 8) Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.
- 9) Relazione tecnica contenente in particolare:
 - descrizione degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'amministrazione comunale e da eventuali documenti di programmazione sovracomunale;
 - dimostrazione degli standard urbanistici qualitativi e quantitativi, in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal Piano Attuativo, suddivisi tra le diverse funzioni previste;
 - analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
 - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
 - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
 - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e accessibilità trasportistica.

- 10) Relazione economica sulla fattibilità dell'intervento, che evidenzi in particolare il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse di soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico e al programma temporale di attuazione degli interventi, con eventuale frazionamento in stralci funzionali.
- 11) Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano Attuativo.
- 12) A corredo della proposta preliminare inoltrata all'Amministrazione comunale è sufficiente che il proponente presenti la seguente documentazione:
 - schema di massima del progetto planivolumetrico di cui al punto 3;
 - relazione tecnica contenente la descrizione degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi;
 - relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

Art. 16 Applicazione del regime di salvaguardia del P.G.T. adottato

- 1) Dalla data di adozione degli atti di P.G.T. si applica il regime di salvaguardia previsto dalla normativa vigente, a tutti gli interventi previsti dal P.G.T. vigente e non ancora fatti oggetto di rilascio dei relativi permessi di costruire e/o titolo abilitativi non già divenute efficaci.

INDICE

Art. 1	Attuazione	1
Art. 2	Compensazione e perequazione	1
Art. 3	Ambiti di trasformazione	1
Art. 4	Ambiti di trasformazione a fini residenziali.....	2
Art. 5	Destinazioni d'uso - Ambiti di Trasformazione Residenziali.....	2
Art. 6	Ambito di trasformazione a recupero di rigenerazione urbana Atre	6
Art. 7	Destinazioni d'uso Ambiti di Trasformazione per Attività economiche	6
Art. 8	Ambito di trasformazione Atpc1	10
Art. 9	Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali.....	10
Art. 10	Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali	11
Art. 11	Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi.....	12
Art. 12	Prescrizioni di intervento e vincoli	13
Art. 13	Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche	13
Art. 14	Parcheggi privati	14
Art. 15	Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi e/o Titoli Edilizi Convenzionati del D.d.P.	14
Art. 16	Applicazione del regime di salvaguardia del P.G.T. adottato	16