



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI GRUMELLO DEL MONTE

coordinamento e progetto

GIORGIO MANZONI ARCHITETTO
MARIO MANZONI ARCHITETTO
TOMMASO METTIFOGO ARCHITETTO
MIRIAM PERSICO ARCHITETTO
CAMILLA ROSSI ARCHITETTO

ufficio tecnico comunale

DOTT. ARCH. GIOVANNA SPANO'

segretario comunale

DOTT. SSA ROSSELLA ORLANDO

sindaco

DOTT.SSA NICOLETTA NORIS

responsabile del procedimento

DOTT. ARCH. ANNAMARIA NERVI



Adottato dal Consiglio Comunale con delibera
Verifica di compatibilità con il PTCP con delibera di Giunta Provinciale
Approvato dal Consiglio Comunale con delibera

Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia

n. 27	in data 30/09/2010
n. 93	in data 28/02/2011
n. 35	in data 08/11/2011
n. 02	in data 02/02/2012
n.	in data

DOCUMENTO DI PIANO

norme tecniche di attuazione

Con varianti 2018 approvate con Delibera Consiglio Comunale n.41 del 27/11/2019

COMUNE DI GRUMELLO DEL MONTE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2012

PARTE I_ Documento di Piano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO

VARIANTE 1 – novembre 2013

INDICE

pagina

art. 1 Finalità delle norme 3

TITOLO 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

capo 1 PRINCIPI E NORME GENERALI

art. 2 Ambito di applicazione 3
art. 3 Elaborati del Piano di Governo del territorio. 3
art. 4 Componente paesaggistica del PGT 3
art. 5 Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT 3
Art. 5 bis Tutela idrogeologica del territorio 3
art. 6 Elaborati del Documento di Piano 3
art. 7 Deroghe 4

TITOLO 2 STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

capo 1 DOCUMENTO DI PIANO

art. 8 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT 4

TITOLO 3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

capo 1 DISCIPLINA GENERALE

art. 9 Individuazione degli ambiti di trasformazione 4
art. 10 Perequazione e compensazione urbanistica 4
art. 11 Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori 4
art. 12 Criteri per la pianificazione attuativa 4
art. 13 Norme specifiche per la presentazione dei P.I.I. (Programmi Integrati di Intervento) 5

capo 2 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

art. 14 Campo di applicazione e classificazione 7
art. 15 Aree di trasformazione (AT) 7
art. 16 T1 località Codera 8
art. 17 T2 via quattro Martiri di Lovere 9
art. 18 T3 via Fontana Santa 10
art. 19 T4 ca' San Marco 11
art. 20 T5 via delle Marine 12
art. 21 W8 EEPG – edilizia economica per giovani 15
Ambiti di trasformazione (AT)
art. 22 AT1 via Battisti 16
art. 23 AT2 via Pertini 17
Ambito di compensazione/riqualificazione ambientale (AR)
art. 24 AR1 autostrada 20
art. 25 AR2 via Martiri della libertà – via Roma 21
art. 26 Recupero delle aree non residenziali dismesse 22

art.1 **Finalità delle norme**

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nel database topografico del Piano di Governo del Territorio, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Nel caso di contrasto tra indicazioni del database topografico e quelle delle NTA prevalgono le seconde. Il database topografico della carta tecnica comunale non è assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo, sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio qualora queste siano contrastanti.

TITOLO 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

capo 1 PRINCIPI E NORME GENERALI

art.2 **Ambito di applicazione**

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

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, ovvero la formazione del silenzio-assenso previsto dalla D.I.A. o altri strumenti, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del Territorio e alle disposizioni della componente paesaggistica che concorrono in egual modo alla determinazione della conformità dell'intervento.

art.3 **Elaborati del Piano di Governo del territorio.**

Il Piano di governo del territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali e da un database topografico il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di piano, Piano dei servizi o Piano delle regole).

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

art.4 **Componente paesaggistica del PGT**

Il PGT, al fine di preservare e valorizzare le peculiarità del territorio comunale e di governare le sue trasformazioni secondo obiettivi di qualità paesaggistica, definisce strategie e regole indicando:

- obiettivi generali di tutela, valorizzazione e riqualificazione;
- azioni da promuovere;
- strumenti per metterle in atto.

art.5 **Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT**

Il PGT, ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, del territorio comunale e di governare le sue trasformazioni secondo obiettivi di sicurezza per la salute dei cittadini, definisce strategie e regole indicando:

- la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale;
- il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e dei piani di settore sovraordinati.

art.5 bis **Tutela idrogeologica del territorio**

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alle disposizioni contenute nell'elaborato "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT", costituenti parte integrante e sostanziale della normativa di PGT.

Il Documento di Piano individua in conformità con la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche, idrauliche e sismiche.

In tutti gli interventi soggetti a pianificazione attuativa dovrà essere rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art. 58bis, comma 3, lettera a) della Lr 12/2005.

art.6 **Elaborati del Documento di Piano**

Il Documento di Piano è redatto con i contenuti e gli elaborati previsti dall'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i..

Elaborati prescrittivi

La predisposizione degli elaborati in forma digitale moltiplica le potenzialità di rappresentazione alle diverse scale e di interconnessione degli elaborati a base topografica con la documentazione normativa attuativa collegata. Il valore giuridico degli elaborati in forma digitale è disciplinato dal "Codice dell'Amministrazione Digitale" (Decreto Legislativo n. 82/2005 e s.m.i.), e in particolare dall'art. 22. In ogni caso per una immediata verifica vengono resi in formato cartaceo i seguenti elaborati:

- norme tecniche di attuazione (documento di testo)

- tavola delle previsioni di piano (tavole scala 1:5000)

art.7 **Deroghe**

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990 e s.m.i..

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6 e s.m.i..

La deroga, in qualsiasi caso, è ammessa ove prevista da normative vigenti.

TITOLO 2 STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

capo 1 DOCUMENTO DI PIANO

art.8 **Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT**

Il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, per i prossimi 5 anni, nella seguente tabella:

Nuove abitazioni-famiglie insediabili	168
Numero componenti per famiglia	2,55
Superficie teorica per abitante	50 mq/ab
Abitanti teorici insediabili	427
Superficie aggiuntiva residenziale	21.367,00 mq
Superficie aggiuntiva produttivo	6.300,00 mq
Superficie aggiuntiva terziario	30.850,80 mq

TITOLO 3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

capo 1 DISCIPLINA GENERALE

art.9 **Individuazione degli ambiti di trasformazione**

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'art. 6, gli ambiti e le aree di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi del *Titolo3 capo2*.

Art.10 **Perequazione e compensazione urbanistica**

Sulla base dei criteri definiti al presente Titolo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli. Lo strumento della compensazione è utilizzato per quegli ambiti specifici, di rilevanza strategica, dove l'amministrazione prevede l'utilizzazione per servizi o comunque l'acquisizione diretta dell'area per scopi pubblici. In questo caso l'indice compensativo produce diritti edificatori che vengono conformati in aree di trasformazione definite o su altre aree edificabili previste dal Piano delle Regole, con i criteri e le modalità di cui all'art. 66 bis del P.D.R.

art.11 **Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori**

I proprietari dei terreni sui quali il Piano dei Servizi prescrive la realizzazione di opere o servizi pubblici e i proprietari di lotti edificabili o parzialmente edificabili, nei casi evidenziati dal presente documento, possono trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti dalle aree considerate nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dall'art. 66.bis del Piano delle Regole.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune un apposito Registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

art.12 **Criteri per la pianificazione attuativa**

I progetti devono perseguire obiettivi di qualità architettonica e urbanistica che possono essere verificati attraverso il soddisfacimento dei requisiti di sostenibilità sotto evidenziati. La finalità dei criteri è di perseguire il più elevato valore possibile dell'intervento in relazione alla qualità urbana in generale e alla innovazione finalizzata al miglioramento del grado di vivibilità.

Coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano

Gli obiettivi dei Piani Attuativi devono essere coerenti con gli obiettivi del Documento di Piano sia per quanto riguarda la localizzazione e la contestualizzazione sia rispetto alle trasformazioni attese. Questo requisito non può essere, quindi, un parametro predefinito, ma si determina in funzione della localizzazione e perimetrazione della proposta. I Piani Attuativi

dovranno, comunque, essere coerenti e non in contrasto con gli obiettivi e i principi fondamentali del presente Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Compatibilità con il contesto urbano

Questo requisito di sostenibilità si riferisce alla fondamentale relazione di compatibilità tra le proposte di trasformazione presentate e l'intorno urbano nel quale esse si localizzano. In particolare, le proposte dovranno dimostrare la compatibilità sostanziale rispetto ai seguenti aspetti: funzioni insediate; assetto morfologico e tipologico del contesto urbano; pesi insediativi presenti; rete delle infrastrutture esistenti, programmate e/o previste.

Le proposte dovranno pertanto attuare modelli di organizzazione spaziale intesi come modalità per correlare tra loro funzioni e spazi qualificati, per perseguire risultati di sempre maggiore vivibilità complessiva della città verso un concreto miglioramento della qualità ambientale e urbana, anche e soprattutto attraverso l'offerta di prodotti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo.

Le proposte dovranno garantire un'efficace varietà tipologica delle unità edilizie ed una costante garanzia della presenza di un adeguato mix funzionale interno agli ambiti di trasformazione.

Le proposte dovranno prevedere la realizzazione di adeguate quantità di verde, attrezzature, servizi e parcheggi, anche in funzione dei fabbisogni pregressi, in stretta relazione con le indicazioni definite dall'Amministrazione sulla scorta del Piano dei Servizi.

Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, nel rispetto dei criteri qualitativi dovranno avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata, anche se rappresentano solo la realizzazione della prima fase funzionale di un progetto più ampio ed articolato.

Assunzione principi di sostenibilità ambientale

Le azioni di trasformazione del territorio proposte devono perseguire uno sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione ambientale, in base ai principi di sostenibilità, qualità urbana e paesaggistica. Dovranno quindi essere verificati gli effetti dell'intervento rispetto a suolo, acque, aria, impatto acustico, clima acustico e relativamente alla mobilità pubblica e privata. Sarà altresì necessario predisporre una relazione relativamente al quadro energetico complessivo evidenziando elementi tecnologici per un uso sostenibile e più razionale dell'energia attraverso il contenimento e la riduzione dei consumi e l'utilizzazione di fonti alternative.

Le realizzazioni di cui al Titolo 3 capo 2 del presente documento, devono attenersi a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio per quanto concernente l'"Edilizia bioclimatica e il risparmio energetico"

art.13 Norme specifiche per la presentazione dei P.I.I. (Programmi Integrati di Intervento)

Documentazione minima a corredo dei P.I.I.

(art.91 pt.2 L.R. 12/2005)

La piena operatività dei Programmi Integrati potrà essere avvenire solo in seguito ad una completa valutazione degli elementi qualitativi delle proposte, attraverso le procedure consentite dalla normativa urbanistica vigente. Le modalità di istruttoria ed approvazione delle proposte di P.I.I. sono quelle disciplinate dagli artt. 91 e 92 della L.R. 12/2005.

SCHEMA PRELIMINARE DI P.I.I.

Il procedimento di approvazione del Programma Integrato di Intervento può essere preceduto dalla presentazione, da parte dei proponenti, di uno schema preliminare di fattibilità di tipo metaprogettuale, al fine di verificarne la conformità alle linee programmatiche di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati nel Piano di Governo del Territorio.

Su tale schema preliminare si esprimeranno gli uffici preposti della Amministrazione Comunale, sentita la Commissione del Paesaggio (30gg.), senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione.

Lo schema preliminare dovrà essere corredato dalla seguente documentazione, che dovrà essere presentata anche su supporto informatico:

1. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000/5.000) con la individuazione del comparto oggetto di intervento, gli elementi principali delle infrastrutture e dei servizi e le previsioni ritenute significative rispetto alla proposta del P.I.I.;
2. Planimetria dello stato di fatto degli ambiti di intervento (da realizzare utilizzando la carta tecnica comunale, in scala 1:1.000 o 1:2.000);
3. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, 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, verificati con fotomontaggi o elaborazioni informatiche; 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. Relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, con individuazione di elementi qualitativi e risultati attesi. In particolare viene richiesta la dimostrazione della coerenza con i principi, gli obiettivi generali e gli indirizzi per le trasformazioni fissati dal Documento di Piano e nei documenti di programmazione di livello sovracomunale;
5. Relazione economica, comprensiva della stima sommaria dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico, con riferimento, in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

E' comunque in facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari dell'ambito di intervento.

PRESENTAZIONE PROPOSTA DI P.I.I.

Per l'esame di tutte le proposte di P.I.I., l'Amministrazione Comunale si pronuncerà entro 90 giorni dalla presentazione della proposta, salvo un'interruzione, secondo la normativa vigente, di tale termine, nel caso si rendessero necessarie delle integrazioni istruttorie.

La documentazione minima da allegarsi necessariamente al P.I.I., da presentare anche su supporto informatico, è la seguente:

1. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000/5.000) con la individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del P.I.I., contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione locale e sovracomunale. La rappresentazione cartografica dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti;
2. Planimetria dello stato di fatto degli ambiti di intervento, almeno in scala 1:1.000/2.000, (da realizzare utilizzando la carta tecnica comunale) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, la destinazione d'uso degli edifici esistenti in riferimento all'area d'intervento e alle aree circostanti, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali (documentate anche fotograficamente), le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;
3. Norme Tecniche d'Attuazione specifiche e classe di sensibilità dell'ambito interessato (da PGT);
4. Estratto catastale con individuazione dei mappali interessati, elenco dei proprietari e titolo di proprietà;
5. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, 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, verificati con fotomontaggi o elaborazioni informatiche; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico distinte per destinazioni d'uso e regime patrimoniale; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
6. progetto definitivo delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprensivo del computo estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
7. Norme tecniche di attuazione del P.I.I. comprensive di elaborati grafici, qualora si rendesse necessario;
8. Relazione tecnica contenente in particolare:
 - descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati nel presente documento ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
 - dimostrazione degli standard urbanistici, (in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal Programma Integrato di Intervento suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma) parcheggi pertinenziali e verde profondo;
 - 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 della normativa di settore;
 - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto e al clima 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, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica;
9. Relazione economica riguardante la fattibilità del programma, che evidenzia in particolare:
 - il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci;
10. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del P.I.I..

Nei casi di maggiore complessità e problematicità dell'intervento, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere documentazione integrativa e se necessario di dettare indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici.

art.14 **Campo di applicazione e classificazione**

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

art.15 **Aree di trasformazione (AT)**

Sono le aree sulle quali è prevista un intervento di trasformazione che porti ad urbanizzare parti di territorio ovvero a riqualificarle. Le stesse vengono articolate Aree di trasformazione (T), Ambiti di trasformazione (AT) e Ambiti di riqualificazione (AR).

I perimetri delle Aree di Trasformazione possono subire modifiche in misura massima pari al 10% della superficie (in aggiunta o in diminuzione) per singola area, individuata nella Tavola delle Previsioni del Documento di Piano; tali modifiche devono rispondere a comprovate e condivise esigenze di fattibilità in tema di morfologia, tipologia e tecnologia costruttiva e/o rilievi che dimostrino l'effettivo regime di proprietà delle aree.

In tali aree sono prescritti parametri urbanistico-edilizi oltre agli standard minimi.

Vengono di seguito classificati:

Aree di trasformazione (T), Ambiti di trasformazione (AT) e Ambiti di riqualificazione (AR)

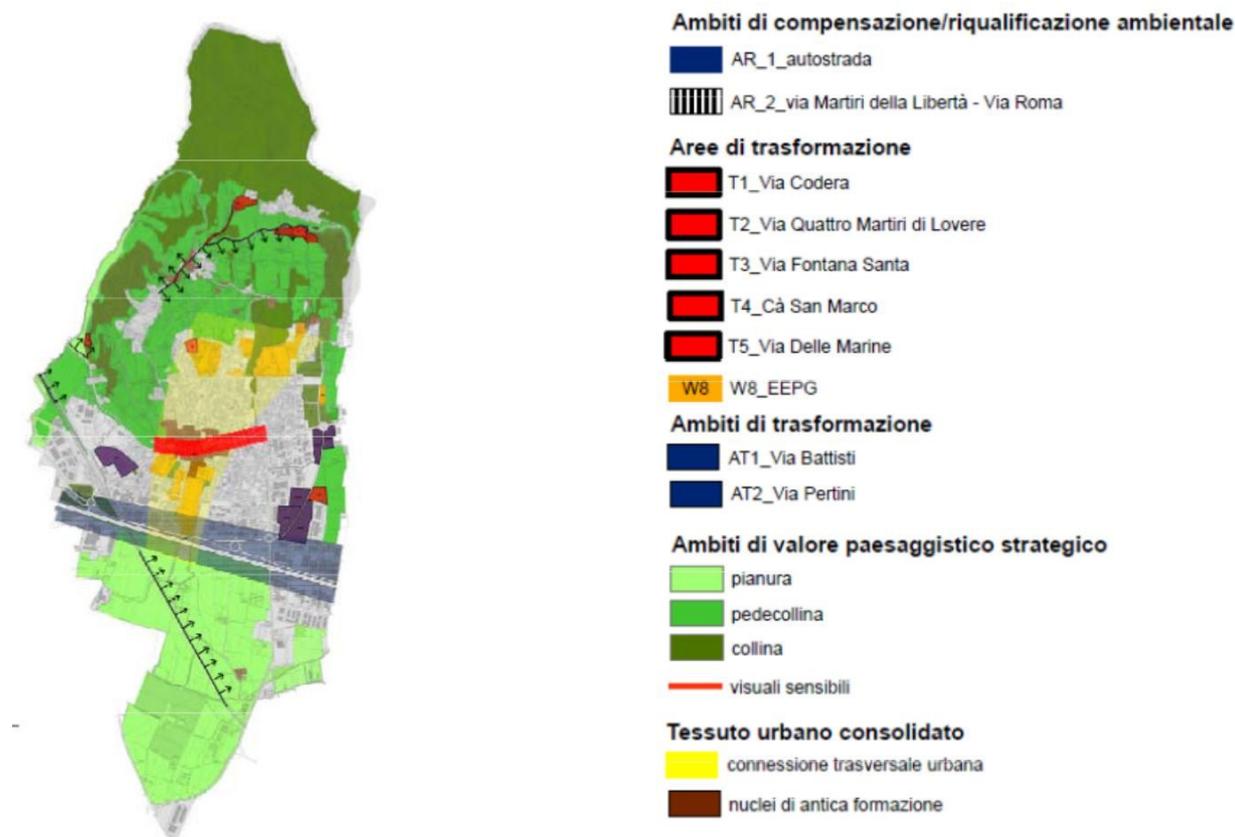
Aree di TRASFORMAZIONE (T)

T1	via Codera
T2	via quattro Martiri di Lovere
T3	via Fontana Santa
T4	ca' San Marco
T5	via delle Marine
W8	EEPG – edilizia economica per giovani

Ambiti di TRASFORMAZIONE (AT)

AT1	via Battisti
AT2	via Pertini

AR1	autostrada
AR2	via Martiri della libertà – via Roma



Aree di TRASFORMAZIONE

art.16 T1 Via Codera

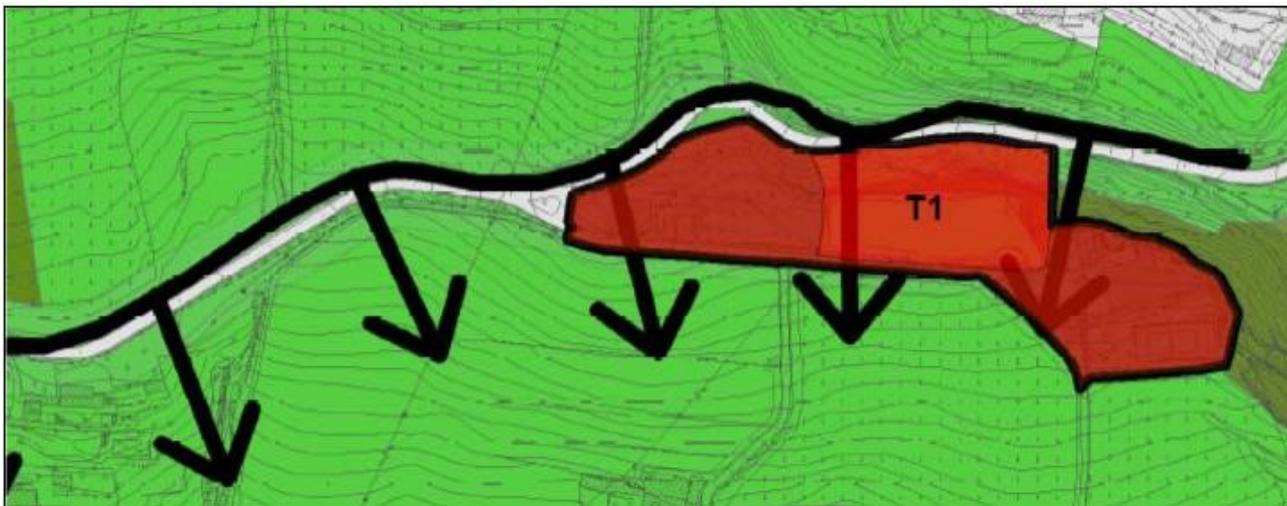


Tavola delle previsioni" Documento di Piano - scala 1:5000 - estratto

Obiettivo

Ridefinizione urbanistica dell'ambito della "Cantina Le Corne" nell'area di via Codera in località Ronchi. L'intervento consiste nella realizzazione di un edificio a carattere Terziario con destinazione Ristorante – Trattoria, della superficie massima di 1.600,00 mq di slp da realizzarsi sull'area dell'attuale parcheggio. La sezione trasversale di progetto deve sostanzialmente dimostrare la sostenibilità dell'intervento in termini di movimento terra (sterro/riporto) ossia confermare l'andamento dello stato di fatto; si prescrive un unico affaccio libero verso valle (sul fronte meridionale) che determina quindi un tipo edilizio del manufatto equivalente ad un semi-interrato. L'intervento deve garantire la salvaguardia del paesaggio e della morfologia dei luoghi.

Parametri urbanistici

- St: 21.855,00 mq
- Slp definita: 1600,00 mq slp
- Hmax: 1 piano (seminterrato)
- destinazione d'uso: 100% Terziario: ristorante – trattoria.

Servizi pubblici minimi

- Realizzazione parcheggi fronte al campo sportivo di S.Pantaleone da posizionarsi lungo la strada secondo la tipologia a "lisca di pesce". La superficie di tali parcheggi integra e non sostituisce la dotazione di posti auto dovuta per la realizzazione del "Servizio" Ristorante – trattoria.
- 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.

Procedura

Programma Integrato di Intervento (P.I.I)

Aree di TRASFORMAZIONE

art.17 T2 via quattro Martiri di Lovere

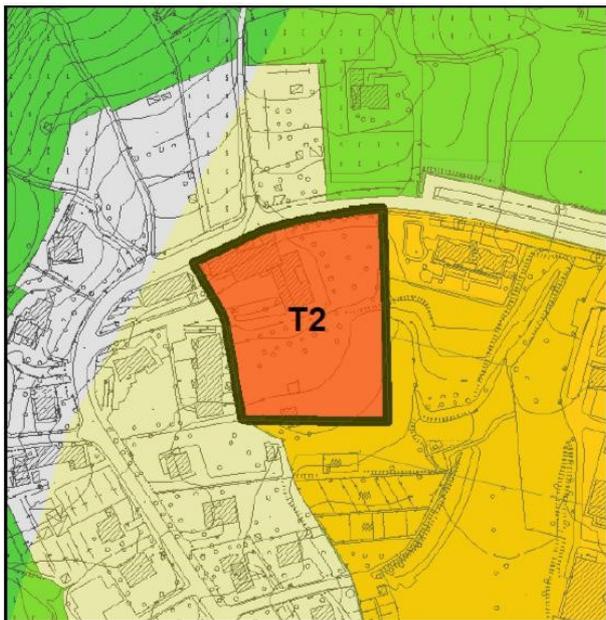


Tavola delle previsioni" Documento di Piano - scala 1:5000 - estartto

Obiettivo

Ridefinizione urbanistica dell'area in via "quattro Martiri di Lovere". L'intervento deve garantire la salvaguardia del paesaggio e della morfologia dei luoghi.

L'intervento prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione di un complesso residenziale costituito da case uni o bi-familiari in misura non superiore a mq.1.500,00 di slp. Al fine di salvaguardare il paesaggio si prescrive una altezza di piano non superiore a due piani fuori terra e la salvaguardia della connessione trasversale nord-sud della matrice naturale; questo comporta la cessione gratuita di una superficie pari ad almeno 1/3 della superficie territoriale da utilizzare come parco urbano (ad integrazione dell'attuale parco dell'ambito scolastico) e comunque come servizi aventi carattere pubblico. La previsione di tale ampliamento è pensata al fine di rafforzare il carattere di significativa valenza ecologica dell'ambito collinare di Grumello del Monte oltre che per mediare e mitigare le destinazioni presenti e previste.

Parametri urbanistici

- St:	10.525,37 mq
- Slp definita:	1500,00 mq
- Hmax:	6,50 metri
- Rc:	25%
- Rp:	30%
- destinazione d'uso:	100% residenza

Servizi pubblici minimi

- Cessione area di compensazione ambientale destinata a parco pari ad almeno 3508,50 mq la cui realizzazione è a carico dell'operatore.

- 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. 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.

Procedura

Programma Integrato di Intervento (P.I.I)

Aree di TRASFORMAZIONE

art.18 T3 via Fontana Santa



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

Obiettivo

Completamento urbanistico dell'area di via Fontana Santa. L'intervento deve garantire la salvaguardia del paesaggio e della morfologia dei luoghi.

Parametri urbanistici

- St: 3870,00 mq
- Slp definita: 867,00 mq
- Hmax: 3 piani
- Rc: 25%
- Rp: 30%
- destinazione d'uso: 100% Residenza

Servizi pubblici minimi

- realizzazione delle opere ambientali di compensazione nell'Ambito "AR1 autostrada" ovvero nella 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 pari almeno alla superficie territoriale della T3 (mq. 3870,00), o in alternativa acquisizione delle aree e realizzazione delle opere ambientali di compensazione in misura pari almeno a metà della superficie territoriale della T3 (mq. 1935,00). 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;
 - 2_ realizzazione di opere di riqualificazione nell'ambito "AR2 via Martiri della libertà – via Roma" in misura pari a almeno a metà della superficie territoriale della T3 (mq. 1935,00). 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 saranno comunque stabiliti in sede di conformazione di piano attuativo.

Attuazione

Si attua attraverso un unico intervento.

E' fatto 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 sarà stabilita in sede di convenzione.

Procedura

Programma Integrato di Intervento (P.I.I)

Aree di TRASFORMAZIONE

art.19 T4 Ca' San Marco



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

Obiettivo

Riqualificazione dell'ambito definito "ca' San Marco, così come individuato e nominato "T4", con risanamento e/o restauro degli edifici esistenti, e realizzazione di un ampliamento di slp totale massima pari 1500,00 mq. La destinazione d'uso riferita all'intero complesso è ricettiva e centro di formazione.

Parametri urbanistici

- St: 18.840,00 mq
- Slp definita 1500,00 mq (di cui almeno 500,00 mq in semi/ interrato)
- Hmax: 2 piani
- Rc: 25%
- Rp: 30%
- destinazione d'uso: 100% Ricettivo e centro di formazione

Servizi pubblici minimi

-allargamento della strada fino all'incrocio con via Codera compresa l'acquisizione delle aree necessarie all'allargamento stesso o in alternativa realizzazione di una nuova strada di accesso alla Ca' San Marco dalla strada tra S.Pantaleone e Gandozzo il cui tracciato sarà definito in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.. -monetizzazione standard qualitativo in misura non inferiore a 150,00 €/m

-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 e delle aree da acquisire saranno comunque stabiliti in sede di conformazione di piano attuativo.

Attuazione

Si attua attraverso un unico intervento.

E' fatto 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 sarà stabilita in sede di convenzione.

Procedura

Programma Integrato di Intervento (P.I.I)

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

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	
Residenza	
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	
Attività agricole	
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	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Impianti di distribuzione carburante (DC).

DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
NON AMMESSE	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. Impianti tecnologici: 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)

Aree di TRASFORMAZIONE

art.21 W8 EEGP – edilizia economica per giovani



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

Obiettivo

Realizzazione di intervento a destinazione residenziale inteso come servizio "edilizia economica per giovani"; l'area sarà messa a disposizione a titolo gratuito dall'A.C. a seguito di cessione in conto standard del piano attuativo corrispondente nominato R7. I criteri e le modalità di assegnazione dell'edificazione e del prezzo di vendita e/o di locazione verranno stabiliti dall'A.C. in forma di gara. La parte di area ricadente nella fascia di rispetto dell'elettrodotto dovrà essere trattata a parco.

Parametri urbanistici

- St:	6289,00 mq
- SIp definita	1000,00 mq
- Hmax:	2/3 piani
- Rc:	25%
- Rp:	30%
- destinazione d'uso:	100% Residenza

Attuazione

Si attua attraverso un unico intervento.

E' fatto 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 sarà stabilita in sede di convenzione.

Procedura

Opera Pubblica – Piano Attuativo.

Ambiti di TRASFORMAZIONE

art.22 AT1 via Battisti



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

Obiettivo

Riconversione funzionale degli edifici esistenti oggi destinati ad attività incompatibile con il contesto adiacente caratterizzato da residenza e servizi pubblici. La riconversione prevede una destinazione residenziale.

Parametri urbanistici

- St:	41.563,00 mq
- Slp definita	18.000,00 mq
- Hmax:	3 piani
- Rp:	30%
- destinazione d'uso:	100% Residenza

Servizi pubblici minimi

- realizzazione delle opere ambientali di compensazione nell'Ambito "AR1 autostrada" ovvero nella 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 pari ad un importo non inferiore ad € 900.000,00.

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; ovvero:

2_ realizzazione di opere di riqualificazione urbana dell'ambito "AR2 via Martiri della libertà – via Roma" in misura pari ad un importo non inferiore ad € 900.000,00.

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; 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 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)

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.

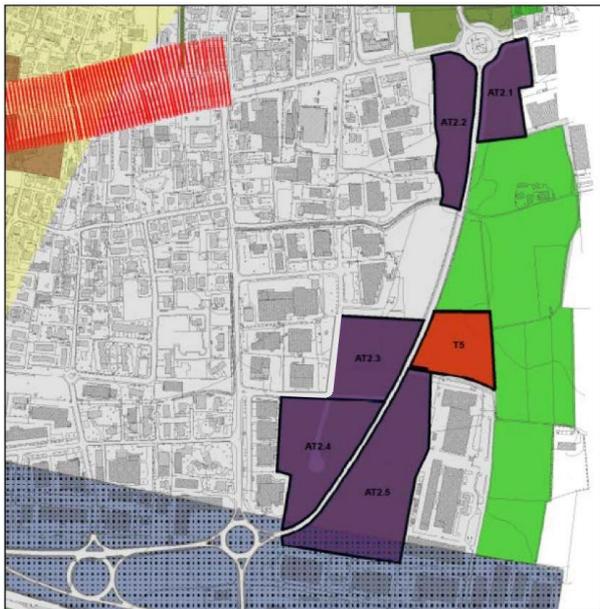


Tavola delle previsioni" Documento di Piano - scala 1:5000 - estratto

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 mixità 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 AT2.1:	13.106,00 mq	
St AT2.2:	16.647,00 mq	
St AT2.3:	18.614,00 mq	
St AT2.4:	26.262,00 mq	
St AT2.5:	41.279,00 mq	St TOT= 115.908,00 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 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	
Residenza	
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	
Attività agricole	
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	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Impianti di distribuzione carburante (DC).

DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
NON AMMESSE	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. Impianti tecnologici: 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)

Ambito di compensazione/riqualificazione ambientale

Art.24 AR1 AUTOSTRADA



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

Sono le aree destinate a mitigare l'inquinamento dell'aria determinato dalle grandi infrastrutture viabilistiche. E' previsto, per questi ambiti un progetto specifico di mitigazione da inquinamento da svilupparsi sotto il coordinamento e la responsabilità degli Uffici Tecnici dell'Amministrazione Comunale; progetto che si sviluppa su di un'ipotesi di realizzazione di aree verdi con estensione e caratteristiche tali da permettere la necessaria intercettazione e rimozione di inquinanti atmosferici. L'ipotesi si traduce nell'azione di piantumazione su più aree poste adiacenti l'asse autostradale e evidenziate nella scheda allegata: le azioni proposte possono riassumersi nella promozione e l'aumento del numero di alberi ed arbusti nell'area urbana privilegiando le specie con elevata superficie fogliare, maggiormente longeve, con contenute esigenze di manutenzione, preferibilmente sempreverdi (specie particolarmente efficace contro il concentrazione di emissioni di PM10 PM 2,5).

In dette aree atterrano le risorse generate dalle Aree di Trasformazione T3 (art. 18), AT1 (art. 19) e AT2 (art. 20) in forma di servizi pubblici minimi secondo le quantità e le modalità definite a seguito della conformazione dei Piani Attuativi e comunque secondo le prescrizioni dei suddetti articoli.

Ambito di compensazione/riqualificazione ambientale

Art.25 AR2 via Martiri della Libertà – via Roma

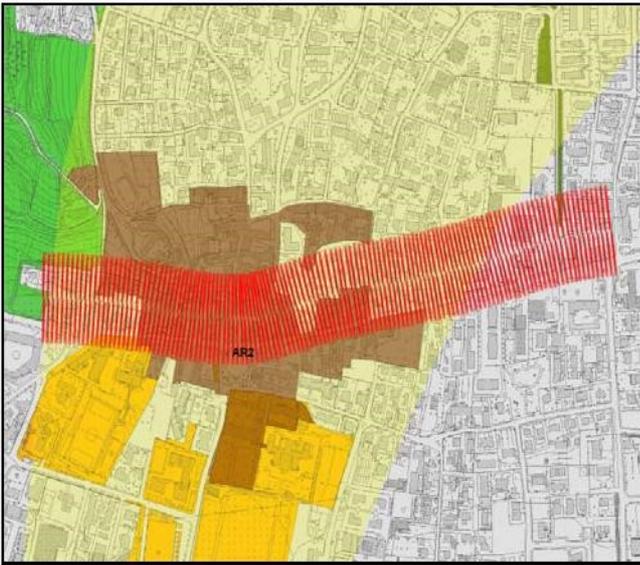


Tavola delle previsioni" Documento di Piano - scala 1:5000

Sono le aree pubbliche che costituiscono l'asse centrale del nucleo antico che attraversano il centro abitato del Comune di Grumello del Monte aventi carattere di luogo centrale e di riferimento per la città. E' previsto per questo ambito un progetto specifico di riqualificazione urbana che ne rafforzi il carattere di luogo centrale sicuro e a misura di pedone. Tale progetto è da svilupparsi sotto il coordinamento e la responsabilità degli Uffici Tecnici dell'Amministrazione Comunale.

I principi di piano generano un'ipotesi di realizzazione di progetto di suolo che privilegi il pedone; ipotesi che si traduce nell'azione di modifica delle sezioni stradali, l'individuazione di aree pedonali, interventi di moderazione del traffico oltre che il progetto degli elementi di arredo urbano propriamente detti quali illuminazione, le sedute e materiali. L'obiettivo è quindi quello di mantenere la promiscuità degli utenti riducendo i conflitti in condizioni di sicurezza.

In dette aree atterrano le risorse generate dalle Aree di Trasformazione T3 (art. 18), AT1 (art. 19) e AT2 (art. 20) in forma di servizi pubblici minimi secondo le quantità e le modalità definite a seguito della conformazione dei Piani Attuativi e comunque secondo le prescrizioni dei suddetti articoli.

Il PGT, in conformità ai principi indicati dall'art. 97.Bis della l.r. 12/2005 conferma che *“la dismissione di aree non residenziali costituisce grave pregiudizio territoriale, sociale ed economico occupazionale”*.

A tal fine assume che il recupero delle aree di cui al presente articolo costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale in quanto finalizzato ad eliminare fattori di degrado e pericolo di degrado ambientale e urbanistico.

L'Amministrazione, con delibera del Consiglio Comunale, non costituente variante, potrà prendere atto della sussistenza e individuare con specifico simbolo grafico tutti gli insediamenti non residenziali dismessi che risultino dismessi totalmente alla data di adozione della presente norma.

Tale condizione dovrà essere perentoriamente segnalata al Comune entro 180 giorni dalla data di pubblicazione della delibera di approvazione della variante sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

Per tali insediamenti è possibile effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica, anche mediante totale demolizione e ricostruzione, previa presentazione di un Piano attuativo (PLC o PII) finalizzato a dare all'ambito interessato, come individuato nella planimetria di Piano, la possibilità di proporre nuove destinazioni urbanistico edilizie, anche difformi da quelle dell'ambito territoriale nel quale sono inserite, a condizione che queste risultino compatibili con il tessuto e le funzioni esistenti al contorno.

Le destinazioni urbanistico edilizie proposte dal Piano Attuativo saranno fatte oggetto di presentazione del *“progetto preliminare”* di cui all'art. 13 del Documento di Piano e saranno assoggettate alla *“Valutazione di compatibilità urbanistica”* di cui al precedente art. 40.

Il medesimo progetto preliminare sarà sottoposto alla valutazione della Commissione per la Qualità Urbana il cui parere favorevole costituirà elemento pregiudiziale per l'approvazione del preliminare stesso.

La convenzione allegata al progetto definitivo del Piano di intervento dovrà contenere, i seguenti elementi essenziali:

- Modalità di attuazione degli interventi
- Tempi di esecuzione
- Provvidenze per garantire la **compatibilità degli interventi** con il contesto urbano e ambientale al contorno;
- Definizione, modalità e tempi di attuazione degli eventuali interventi di **compensazione ambientale** e paesistica, che dovranno essere mirati al miglioramento dell'impatto ambientale specie sul contesto esterno e finalizzati alla salvaguardia della salute pubblica e dei lavoratori all'interno dell'Azienda;
- Definizione dell'onerosità dell'intervento agli effetti della determinazione degli oneri afferenti il contributo di costruzione di cui all'art. 43 della l.r. 12/2005 e dell'eventuale integrazione degli stessi con standard qualitativi, finalizzati a garantire la **sostenibilità** dell'intervento, da definirsi sulla base di specifico regolamento attuativo, approvato dal Consiglio Comunale in rapporto alla natura e all'entità delle proposte.