



# COMUNE DI SCANZOROSCIATE

provincia di Bergamo

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE N.2

### DOCUMENTO DI PIANO

# A22

## Norme tecniche di attuazione

modificate in seguito all'accoglimento  
totale o parziale delle osservazioni

---

*Sindaco*  
Dott. Davide Casati

*Segretario Generale*  
Dott.ssa Tiziana Serlenga

*Resp. del Settore III Gestione Territorio*  
Geom. Fabrizio Scarpellini

---

■ Progetto	Ing. Angelo Pecis
■ Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	Dott. Geol. Renato Caldarelli Eurogeo
■ Componente Geologica, idrogeologica e sismica	Dott. Geol. Renato Caldarelli Eurogeo
■ Studio Paesaggistico	Arch. Raffaello Cattaneo
■ Studio Agronomico	Dott. Agr. Mario Carminati
■ Studio Forestale	Dott. For. Stefano Enfissi

## DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

### INDICE

Elaborati costitutivi .....	p. 2
Art. 1 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo.....	p. 4
1.1 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo.....	p. 4
1.2 Monitoraggio.....	p. 4
Art. 2 Criteri per la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica e l'incentivazione.....	p. 5
2.1 Perequazione urbanistica .....	p. 5
2.2 Compensazione urbanistica .....	p. 5
2.3 Incentivazione .....	p. 6
Art. 3 Gli ambiti di trasformazione e i relativi criteri di intervento .....	p. 7
3.1 Individuazione degli ambiti di trasformazione (AT) .....	p. 7
3.2 Disciplina degli ambiti di trasformazione (AT) .....	p. 7
3.3 Gli ambiti di trasformazione .....	p. 9
Art. 4 Norma transitoria.....	p. 15

### **Elaborati costitutivi**

Il Documento di Piano (DdP) è costituito, oltre che dalle norme di cui appresso, dai seguenti elaborati aventi carattere, rispettivamente, ricognitivo/illustrativo o prescrittivo:

#### Elaborati ricognitivi/illustrativi:

TAV. A1	Inquadramento territoriale (scala 1:25.000)
TAV. A2	Piano Paesaggistico Regionale - Estratti
TAV. A3	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Suolo e acque
TAV. A4	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Paesaggio e ambiente
TAV. A5	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Infrastrutture per la mobilità
TAV. A6	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Organizzazione del territorio e sistemi insediativi
TAV. A7	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Allegati
TAV. A8	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico
TAV. A9	Rete Ecologica Regionale (RER) – Rete Ecologica Provinciale (REP)
TAV. A10	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Variante alla componente “Paesaggio Ambiente”
TAV. A12	Individuazione delle istanze proposte a seguito dell’avvio del procedimento (scala 1:5.000)
TAV. A13	Carta di uso del suolo (scala 1:5.000)
TAV. A14	Evoluzione storica del territorio (scala 1:25000)
TAV. A15	Consistenza dell’urbanizzato alle varie soglie temporali (scala 1: 5000)
TAV. A16	Stato di attuazione del PGT vigente (scala 1:5.000)
TAV. A17	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti (scala 1:5.000)
TAV. A18	Localizzazione esercizi commerciali (scala 1:5.000)
TAV. A19	Valori architettonici e ambientali nei nuclei di antica formazione (scala 1:2.000)
TAV. A20	Carta ecopaesistica (scala 1:5.000)
ALL. A	Relazione – Ricognizione preliminare
ALL. B	Schede delle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
ALL. A23	Relazione

Elaborati prescrittivi:

TAV. A11 Repertorio dei vincoli sovraordinati (scala 1: 5.000)

TAV. A21 Previsioni di Piano (scala 1:5.000)

ALL. A22 Norme tecniche di attuazione

ERIR (Elaborato Rischi da Incidente Rilevante)

Costituiscono il Documento di Piano anche gli elaborati degli studi allegati alla deliberazione di Consiglio comunale n. 34 del 29 agosto 2009 di approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio:

- a) Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT
- b) Studio Paesaggistico
- c) Studio agronomico
- d) Studio forestale

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo e, tra questi: fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra le tavole e le presenti norme, queste ultime.

Le prescrizioni conseguenti alle risultanze dello studio geologico, idrogeologico e sismico e dell'ERIR sono contenute nel Piano delle Regole.

Eventuali rettifiche della Tavola delle Previsioni di piano aventi modesta consistenza e volte ad adeguare il perimetro degli Ambiti di Trasformazione (AT) all'esito di puntuali rilievi topografici e/o catastali senza incidere sulla consistenza e sulle caratteristiche funzionali degli insediamenti previsti costituiscono correzione di errori materiali da apportare, con la procedura di legge, ad opera del Consiglio Comunale.

## **ART. 1 – OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO**

### **1.1 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo**

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per la comunità e per il territorio di Scanzorosciate, obiettivi da conseguire, nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano, mediante operazioni di nuova urbanizzazione, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni, in:

- a) 701 abitanti da insediare negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole;
- b) 64.881 m<sup>2</sup> di SIp di attività produttive, di cui 41.146 m<sup>2</sup> da insediare negli Ambiti di Trasformazione (AT) e 23.735 m<sup>2</sup> negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole;
- c) 7.145 m<sup>2</sup> di SIp di attività terziarie o commerciali da insediare negli Ambiti di Trasformazione (AT);
- d) 37.729 m<sup>2</sup> di attrezzature di interesse pubblico, di cui 24.563 m<sup>2</sup> da insediare negli Ambiti di Trasformazione (AT) e 13.166 m<sup>2</sup> negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole.

I suddetti obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo si intendono al netto degli insediamenti previsti da piani attuativi approvati nonché di quelli per i quali sia stato già rilasciato o comunque si sia già formato il titolo abilitativo alla data del 31 dicembre 2015.

I nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti non possono comportare, senza previa valutazione ambientale strategica, incrementi eccedenti, rispetto alle quantità massime complessive sopra indicate, il cinque per cento per la residenza, l'otto per cento per le strutture ricettive, il dieci per cento per le attività produttive, il cinque per cento per le attività terziarie o commerciali e il trenta per cento per le attrezzature di interesse pubblico.

### **1.2 - Monitoraggio**

Ogni quindici mesi, a partire dalla data di approvazione del Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo di cui al precedente art.1.1 e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive.

Dette misure consisteranno nella modificazione dei menzionati obiettivi ove risulti che lo sviluppo già realizzato abbia determinato o stia determinando effetti non valutati e non previsti in sede di valutazione ambientale strategica; tale modificazione riguarderà le previsioni relative, anzitutto, agli ambiti di trasformazione e, poi, alla nuova edificazione nel tessuto urbano consolidato disciplinato dal Piano delle Regole. Altrettanto vale in caso di insufficiente previsione o di mancata attuazione degli

interventi disciplinati dal Piano dei Servizi. Ove il monitoraggio evidenziasse il sovradimensionamento degli obiettivi di cui al precedente art. 1.1 in relazione alla domanda ed alla capacità effettive di sviluppo, le misure correttive consisteranno nella riduzione degli obiettivi medesimi.

Per ogni operazione di accertamento viene prodotta apposita relazione da indirizzare al Sindaco e da diffondere a mezzo del sito web del Comune.

## **ART. 2 - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA, LA COMPENSAZIONE URBANISTICA E L'INCENTIVAZIONE**

### **2.1 - Perequazione urbanistica**

I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun Ambito di Trasformazione competono ai proprietari dei terreni inclusi nei relativi piani attuativi in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di:

- a) dotare l'insediamento di aree per servizi mediante cessione gratuita e/o costituzione gratuita di servitù ad uso pubblico con manutenzione del relativo impianto a carico dei proprietari;
- b) realizzare le relative opere e rendere le ulteriori prestazioni convenute.

I piani attuativi sono corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, dei relativi oneri -comunque in via solidale- per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e, in genere, per le prestazioni convenute a carico degli operatori.

Nel calcolo della SIp spettante ai singoli lotti non si tiene conto della SIp relativa ai fabbricati esistenti da demolire, mentre per i fabbricati esistenti da conservare, anche mediante ricostruzione, la relativa SIp viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo.

Il medesimo principio si applica anche nelle aree del Piano delle Regole soggette a pianificazione attuativa.

Non è invece prevista la perequazione diffusa di cui al secondo comma dell'art.11 della L.R. n. 12/2005.

### **2.2 - Compensazione urbanistica**

Il meccanismo della compensazione è applicabile alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale. In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio l'Amministrazione comunale può attribuire, a fronte della cessione gratuita dell'area, aree pubbliche in

permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private previste dal PGT anche non soggette a piano attuativo. Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole definiscono le modalità per l'esercizio dell'istituto della compensazione.

L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato di servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui al primo comma.

### **2.3 - Incentivazione**

A richiesta dell'interessato, gli indici di fabbricabilità previsti per aree soggette a piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato, calcolati tenendo conto anche dei diritti edificatori provenienti da compensazione urbanistica eventualmente previsti, ma al netto degli incentivi eventualmente derivanti dall'applicazione della disciplina in materia di contenimento energetico o di altre discipline di legge, possono essere -negli ambiti a prevalente destinazione residenziale-incrementati fino ad un massimo del 10% per interventi ricompresi in piani attuativi e/o permessi di costruire convenzionati finalizzati alla riqualificazione urbana, a condizione che la SIp incrementale sia convenzionalmente destinata ad alloggi in locazione (a canone concordato e calmierato, da riservare a particolari categorie sociali, per almeno 18 anni).

I suddetti incrementi di capacità edificatoria debbono essere oggetto di specifica clausola della convenzione che:

- a) definisca e motivi la percentuale in concreto, discrezionalmente, applicata, tenendo conto anche degli eventuali precedenti;
- b) descriva puntualmente le prestazioni oggetto delle obbligazioni prevedendo, a conclusione dell'intervento, il collaudo delle opere e/o delle sistemazioni;
- c) contenga gli elementi essenziali del contratto di locazione o, meglio, lo schema del contratto con indicazione delle particolari categorie sociali cui gli alloggi sono riservati e dei criteri di selezione delle richieste.

La convenzione deve prevedere anche che, in caso di mancata locazione di tutta o di parte della superficie incrementale entro sei mesi dal rilascio dell'abitabilità, la relativa SIp sia demolita a cura e spese del proprietario o ceduta gratuitamente in proprietà al Comune con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici; nel caso di mancato rispetto delle condizioni locative, la suddetta sanzione sarà applicata se l'inadempimento perduri nonostante diffida.

## **ART. 3 - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E I RELATIVI CRITERI D'INTERVENTO**

### **3.1 - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione**

Sulla tavola A21 sono individuati gli Ambiti di Trasformazione entro i quali vanno realizzati, previa approvazione di piano attuativo, gli insediamenti indicati, ambito per ambito, nelle relative schede di cui al successivo art.3.4.

Nelle rispettive schede sono individuati i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

Gli indici e parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle Schede sono definiti in linea di massima nel senso che gli stessi possono subire, in sede di pianificazione attuativa, motivate modifiche, in aumento od in riduzione, non eccedenti il 2%, fermo comunque restando il rispetto -nel complesso- degli obiettivi quantitativi fissati dal precedente art.1.1, il tutto senza comportare variante del Documento di Piano.

Per gli edifici esistenti all'interno di Ambiti di Trasformazione, in attesa dell'approvazione dei piani attuativi, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento del 20% della Slp nel rispetto di un'altezza massima di m 7,50 o dell'altezza preesistente qualora maggiore.

### **3.2 - Disciplina degli Ambiti di Trasformazione (AT)**

**3.2.1** - Gli Ambiti di Trasformazione sono disciplinati dalle disposizioni che seguono e dalle Schede di cui all'art.3.3. Le previsioni delle Schede sono vincolanti quanto a:

- a) principio insediativo e, con i limiti di cui al precedente art.3.1, indici e parametri urbanistici;
- b) dimensione e collocazione della dotazione minime dei servizi e delle aree a servizio individuate come a carattere strategico;
- c) destinazioni insediabili e loro consistenza.

A fronte di proposte di soluzioni urbanistiche che, senza incrementare il peso insediativo, realizzino (ferma la destinazione qualificante) un mix funzionale diverso, ma più appropriato in relazione al contesto ed al sistema urbano adiacente, è possibile modificare il mix funzionale senza variare la relativa scheda. In relazione al nuovo assetto, il piano attuativo dovrà ridefinire le dotazioni urbanizzative ed a servizi.

Gli interventi debbono essere attuati previa approvazione di piano attuativo unitario e stipulazione e trascrizione della relativa convenzione.

I piani attuativi debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali prescritti dalle vigenti disposizioni e, comunque, da tutti gli elaborati necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale. La convenzione deve individuare gli elementi progettuali ed i profili morfologici ed ambientali che non incidano sulle caratteristiche di impostazione dello strumento attuativo.

**3.2.2** - I piani attuativi debbono prevedere la cessione gratuita al Comune di aree a servizi nella seguente misura o, comunque, nella eventuale maggiore misura convenuta dalle parti in funzione della dimensione e della dislocazione degli insediamenti, delle loro caratteristiche funzionali e dei relativi fabbisogni urbanizzativi nonché del rapporto degli insediamenti con i caratteri ambientali e paesaggistici e con le strategie di valorizzazione ecologica:

- a) 30 m<sup>2</sup>/ab per destinazioni residenziali;
- b) 120% della Slp per destinazioni terziarie e commerciali (150 per medie strutture di vendita);
- c) 20% della Slp per destinazioni produttive;
- d) per le altre tipologie di destinazioni la cessione non potrà essere inferiore a quanto previsto dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate.

La Slp da considerare per definire le suddette dotazioni è calcolata al lordo delle eventuali detrazioni premiali stabilite da disposizioni speciali, quali quelle in materia di contenimento energetico.

Per la parte di aree a servizi non destinata a parcheggi pubblici può essere motivatamente consentita, in luogo della cessione in sito, la corresponsione al Comune - all'atto della stipulazione della convenzione- di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al corrispettivo per l'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche. Le somme corrisposte a quest'ultimo titolo sono soggette a conguaglio in caso di maggior importo speso dal Comune per l'acquisizione altrove delle aree a servizi; per consentire tale conguaglio la convenzione individua le aree esterne a servizi da acquisire con le suddette somme.

I piani attuativi debbono inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune delle ulteriori aree a servizi eventualmente individuate dalla rispettiva Scheda, aree per le quali non è consentita la monetizzazione né una dislocazione diversa da quella prevista dalla Scheda medesima. I piani attuativi debbono altresì prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree eventualmente destinate

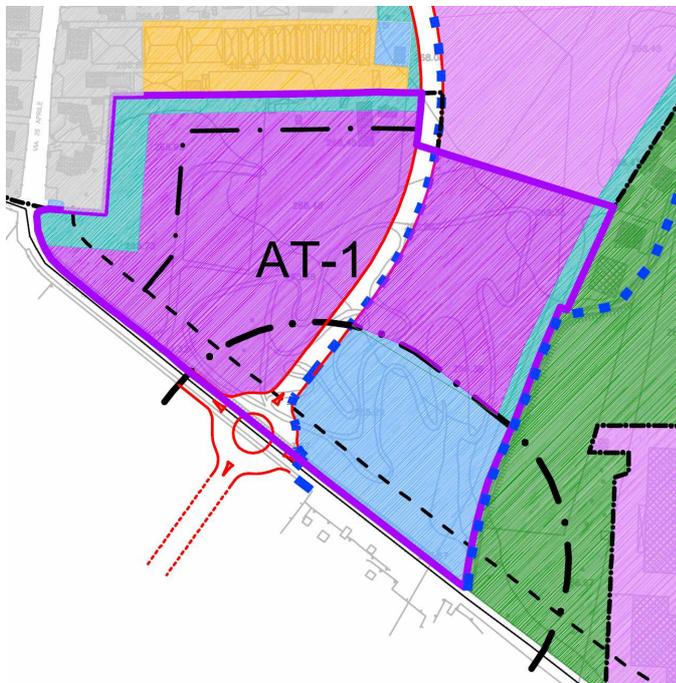
a strada (con i relativi marciapiedi e spazi accessori) di connessione con il sistema viario comunale; eventuali strade interne sono assoggettate, con la convenzione, a servitù perpetua di passaggio pubblico, sempre che ne sussista la necessità.

Per conservare l'equilibrio tra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, la disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi non si applica agli edifici previsti o, comunque, realizzati negli ambiti di trasformazione.

### **3.3 - Gli Ambiti di Trasformazione (AT)**

Gli Ambiti di Trasformazione sono classificati come segue.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO - AT1**



AT- 1	AREA (m <sup>2</sup> )	INDICI (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		EDIFICABILITA' (m <sup>2</sup> di Slp)	
		It		ZONA	
	29.776				
viabilità	2.663				
servizi (verde con possibilità di localizzazione di parcheggi)	9.768				
aree di protezione ambientale	5.362				
<b>totale</b>	<b>47.569</b>	<b>0,35</b>		<b>16.649</b>	

**Obiettivi della trasformazione**

-Formazione del tronco di strada con le due rotatorie su Corso Europa e su Via XXV Aprile che consentirà di risolvere il problema del traffico all'incrocio "Tadini".

**Vocazioni funzionali**

- Produttivo.
- Commerciale e terziario entro il 30% della Slp ammessa.

**Ulteriori indici urbanistici edilizi**

- Dotazione minima di aree a servizi: per la destinazione produttiva 20% della Slp di cui per parcheggi minimo 50%; per la destinazione commerciale e terziario 120% della Slp di cui per parcheggi minimo 50%.

- Altezza massima: 10 m
- Rapporto di permeabilità: 20%

**Criteri di negoziazione**

- Applicazione del corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi.
- Realizzazione delle viabilità tra Corso Europa e via XXV Aprile (comprensiva delle rotatorie e della pista ciclabile) anche a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione e del corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi.

La realizzazione delle infrastrutture viarie dovrà avvenire unitariamente. Tale unitarietà dovrà essere realizzata stante l'attribuzione del relativo onere a due diversi strumenti (piano attuativo per l'ambito AT1 e piano attuativo per l'ampliamento dell'insediamento produttivo nel Piano delle Regole) prevedendo che l'operatore che realizzerà per primo il rispettivo intervento si faccia carico del costo dell'intera opera assumendo il credito per la quota non di pertinenza del suo piano attuativo che sarà liquidato e posto a carico dell'operatore o degli operatori dell'altro piano attuativo convenzionato.

- Stipula di convenzione urbanistica.

**Criteri di intervento**

- Tutela paesaggistica, piantumazioni con alberi ad alto fusto nelle aree private di protezione ambientale.
- Accessibilità veicolare con il nuovo asse viario tra Corso Europa e via XXV Aprile esclusivamente con manovre in destra.

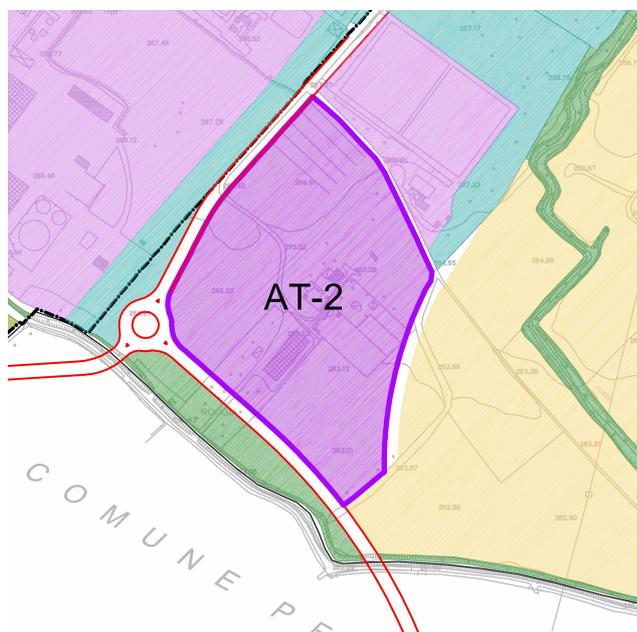
**Individuazione strumenti attuativi**

- Obbligo di P.P. - P.L. - P.I.I.

**Norma specifica**

- La possibilità di previsione di insediamenti commerciali è limitata ai soli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita non alimentari per un limite massimo della superficie di vendita complessiva ammissibile di 1.500 m<sup>2</sup>.
- Per le nuove attività produttive ed in caso di subentro a tutela della salute pubblica dovrà essere prevista una valutazione di compatibilità ambientale preliminare all'inizio attività.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO – AT2**



AT- 2	AREA (m <sup>2</sup> )	INDICI (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIFICABILITA' (m <sup>2</sup> di SIp)
	36.100	0,75	27.075

**Obiettivi della trasformazione**

- Realizzazione di un polo artigianale

**Vocazioni funzionali**

- Produttivo

**Ulteriori indici urbanistici edilizi**

- Dotazione minima di aree a servizi: 20% della SIp di cui per parcheggi minimo 50%
- Altezza massima: 10 m
- Rapporto di permeabilità: 20%

**Criteri di negoziazione**

- Applicazione del corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi
- Realizzazione nuova viabilità di collegamento con il comune di Pedrengo anche a scomuto parziale degli oneri di urbanizzazione e del corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi
- Cessione gratuita dell'area di connessione ecologica lungo la roggia Borgogna da computare come area per servizi
- Stipula di convenzione urbanistica

**Criteri di intervento**

- Tutela paesaggistica
- Piantumazione nella parte posta a nord verso gli impianti ecologici esistenti.
- Piantumazioni nell'area di connessione ecologica lungo la Roggia Borgogna

**Individuazione strumenti attuativi**

Obbligo di P.P. - P.L. - P.I.I.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO – AT3**



AT-3	AREA (m <sup>2</sup> )	INDICI (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIFICABILITA' (m <sup>2</sup> di Slp)
	2.050	0,75	1.537
rispetto	4.275		
totale	6.355		1.537

**Obiettivi della trasformazione**

- Completamento zona produttiva esistente in comune di Torre de' Roveri.

**Vocazioni funzionali**

- Produttivo

**Ulteriori indici urbanistici edilizi**

- Dotazione minima di aree a servizi: 20% della Slp di cui per parcheggi minimo 50%
- Altezza massima: 10 m
- Rapporto di permeabilità: 20%

**Criteri di negoziazione**

- Applicazione del corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi
- Monetizzazione aree a servizi non reperite
- Stipula di convenzione urbanistica

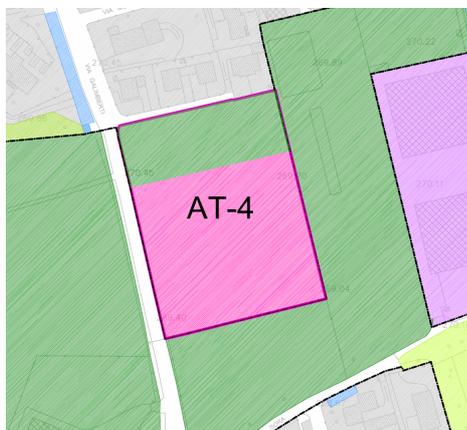
**Criteri di intervento**

- Tutela paesaggistica, piantumazioni verso la SP 671.
- Dovrà essere previsto, preve le necessarie procedure amministrative, lo spostamento del fosso identificato nel reticolo idrico minore.

**Individuazione strumenti attuativi**

Obbligo di P.P. - P.L. – P.I.I.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE - AT4**



AT- 4	AREA	INDICI	EDIFICABILITA'
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> di Slp
			2.150 commerciali 880 produttivi
parcheggio	2.670		
verde	3.402		
	11.200		3.030

**Obiettivi della trasformazione**

- Consentire la ricollocazione di attività presenti all'interno del tessuto urbano consolidato

**Vocazioni funzionali**

- Commerciale, terziario, servizi, produttivo

**Ulteriori indici urbanistici edilizi**

- Dotazione minima di aree a parcheggio per il commerciale, terziario e servizi: minimo 120% della Slp
- Altezza massima: 10 m

**Criteri di negoziazione**

- Applicazione del corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi
- Cessione gratuita e realizzazione del verde pubblico con funzioni di connessione ecologica e di filtro e distacco tra gli abitati
- Stipula di convenzione urbanistica

**Criteri di intervento**

- Tutela paesaggistica.

**Criteri di perequazione e compensazione**

- Vedi art. 2

**Individuazione strumenti attuativi**

Obbligo di P.P. - P.L. - P.I.I.

**Norma specifica**

- La possibilità di previsione di insediamenti commerciali è limitata ai soli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita per un limite massimo della superficie di vendita complessiva ammissibile di 1.500 m<sup>2</sup>.

**ART. 4 – NORMA TRANSITORIA**

Agli Ambiti di Trasformazione previsti dal PGT approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 24/08/2009 e dalle successive varianti si applicano le disposizioni della LR n. 31/2014 per la fase transitoria ivi contemplata.

Alla conclusione del periodo transitorio contemplato nella citata disposizione di legge le aree comprese all'interno di detti Ambiti assumono la destinazione assegnata loro dalla presente variante.

E' fatta salva la facoltà di attuare, anche durante la fase transitoria, la destinazione assegnata dalla presente variante.