

# COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

## PROVINCIA DI BERGAMO

### PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## DOCUMENTO DI PIANO - PARTE TERZA - DISCIPLINA URBANISTICA DEL DdP

#### PROGETTAZIONE:

DOCUMENTO DI PIANO:  
DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI  
Via G. Paglia 22/a Bergamo 24100  
tel/fax 035/220260

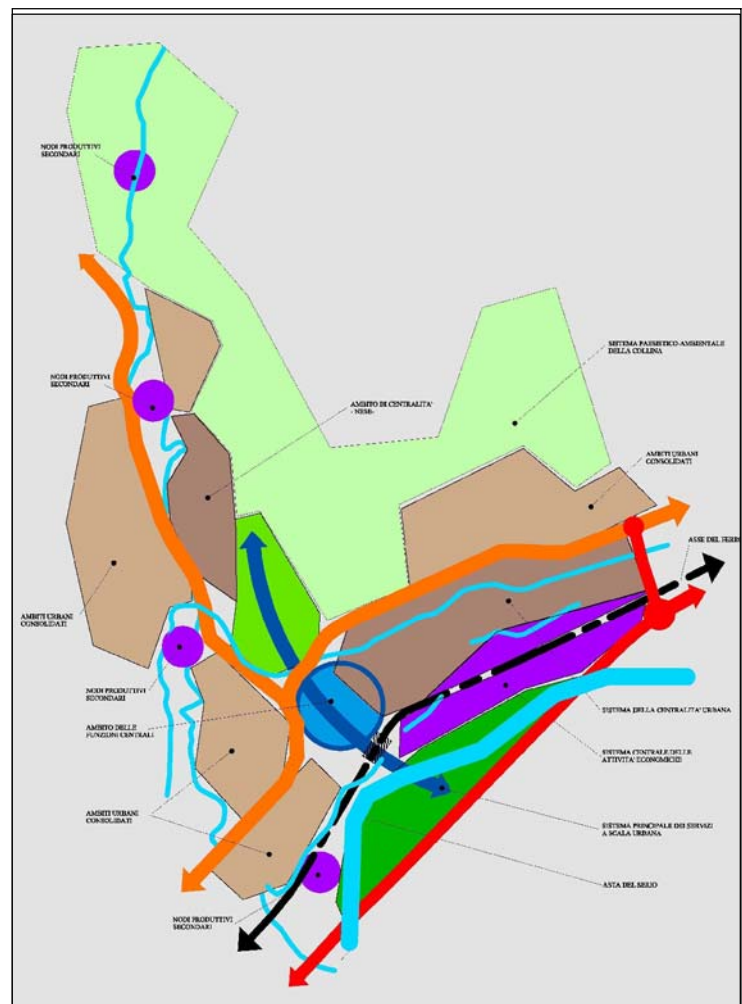
PIANO DEI SERVIZI \* PIANO DELLE REGOLE:  
DOTT. ING. ELISABETTA NANI  
Ufficio Tecnico Comunale  
Responsabile settore Urbanistica e Gestione del Territorio

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:  
DOTT. ARCH. ALESSANDRO COLOMBO  
Ufficio Tecnico Comunale  
Responsabile Sportello Unico Edilizia

\* \* \*

CONSULENZA E COORDINAMENTO GENERALE:  
DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI

UFFICIO DI PIANO:  
Dott. Ing. Elisabetta Nani  
Dott. Arch. Patrizia Patelli  
Dott. Arch. Alessandro Colombo



adottato dal C.C. con delibera N° 41 del 08.10.2008

approvato dal C.C. con delibera N° 02 del 13.03.2009

IL SINDACO  
Roberto Anelli

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Camillo Bertocchi

IL SEGRETARIO  
dott. Salvatore Alletto

data: MARZO 2009

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO  
DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

*Art. 1 Principi e criteri ispiratori del Documento di Piano*

La disciplina urbanistica del PGT si ispira:

- al principio di sussidiarietà e di collaborazione che comportano il preciso riconoscimento delle responsabilità dei soggetti che possono concorrere ad attuare gli interventi che competono al livello della pianificazione comunale;
- al principio della copianificazione, che caratterizza la natura delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore;
- al principio della perequazione urbanistica che prevede forme di equità di trattamento urbanistico in relazione ai vantaggi e agli oneri che il piano determina con le proprie previsioni.

In conformità all'art. 1 della L.R. 12/2005 e come individuato nella parte seconda del presente documento, ambito tematico strategico 1, il PGT richiama e fa propri nelle declinazioni individuate, i principi della differenziazione, dell'adeguatezza, della collaborazione, dell'efficienza, della sostenibilità, della flessibilità, dell'accessibilità e dell'identità.

Le presenti norme di attuazione del Comune di Alzano Lombardo si ispirano inoltre ai principi di partecipazione, di imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'art. 97 della Costituzione e nell'art. 1 della Legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

*Art. 2 Oggetto del PGT*

Tutto il territorio comunale è interessato dal PGT secondo le previsioni definite dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole e delle relative planimetrie di progetto e le prescrizioni delle presenti norme.

In particolare il PGT fissa:

- 1 - L'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
- 2 - La tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
- 3 - La caratterizzazione quantitativa e funzionale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, alle attività culturali e ricreative;
- 4 - La quantificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
- 5 - Il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni ed i trasporti pubblici e privati.

*Art. 3 Modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovra comunale*

I Piani urbanistici di livello sovracomunale ai quali il presente PGT fa riferimento sono:

- il PTPR, così come approvato dalla Regione Lombardia e attualmente vigente e le sue successive modificazioni e integrazioni;
- il PTCP della Provincia di Bergamo ;
- il Parco Locale di interesse sovracomunale, “Natural Serio”

Gli elementi prescrittivi e prevalenti sia di livello normativo che di livello previsionale cartografico sono stati considerati nell’ambito della progettazione del PGT e la disciplina del Piano è conforme a tali elementi.

Al fine di una più certa e assoluta conformità degli elaborati del Documento di Piano del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole le presenti norme confermano la assoluta prevalenza sui contenuti degli atti del PGT di tutte le previsioni prescrittive dei Piani sopra elencati, talchè l’eventuale presenza di elementi in contrasto non ne consente l’attuazione, dovendosi fare riferimento alle norme e alla cartografia della pianificazione sovracomunale.

Allo stesso modo l’entrata in vigore di modificazioni o integrazioni dei Piani suddetti o di nuove previsioni edificatorie di livello sovracomunale, ed in particolare delle previsioni relative all’adeguamento del PTCP della Provincia di Bergamo agli artt. 15 e 18 della LR 12/2005, prevalgono di diritto, per le parti prescrittive sulle previsioni e prescrizioni degli atti del PGT.

Il PGT inoltre fa riferimento al PSSE della Comunità Montana della Valle Seriana e dovrà recepire i contenuti prescrittivi del PIF della Comunità Montana stessa, sia per quanto concerne gli aspetti di natura agro forestale, sia per i contenuti che si porranno come Piano di Settore del PTCP

*Art. 4 Criteri e modalità per la compensazione, la perequazione e l'incentivazione*

Il PGT, in ossequio ai principi fondamentali della riforma urbanistica regionale introdotta dalla LR 12/2005 individua la compensazione, la perequazione e l'incentivazione urbanistica come elementi fondanti del processo di formazione e di attuazione del Piano.

In tal senso il PGT individua nell'ambito della normativa del presente Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole i criteri e le modalità per gli interventi di compensazione urbanistica al fine di consentire l'attribuzione di diritti edificatori alle aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico, prevedendone la commerciabilità e/o la realizzazione in specifiche collocazioni che saranno individuate all'interno delle singole normative.

Allo stesso modo il PGT individua il criterio perequativo come elemento fondante dei contenuti dei singoli atti e in particolare ne prevede l'attuazione in tutti gli ambiti a pianificazione attuativa.

Il PGT infine individua gli interventi di incentivazione come elementi gestionali strategici da introdurre nell'ambito delle valutazioni e delle proposte della strumentazione attuativa al fine di ottenere, mediante l'utilizzo di elementi premiali, interventi improntati ad una elevata qualità ambientale ed urbanistica, e alla realizzazione di attrezzature e servizi di entità e qualità superiore rispetto ai minimi previsti dalla normativa.

### *Art. 5 Ambiti di trasformazione*

Sono qualificati come Ambiti di trasformazione le parti del territorio, inedificate e non urbanizzate, che per localizzazione e caratteri si manifestano idonee ad integrare organicamente il tessuto urbanistico ed edilizio esistente; in tali aree il Piano di Governo del Territorio prevede la realizzazione di nuovi insediamenti dotati dei necessari servizi pubblici.

All'interno degli ambiti di cui al presente articolo sono cartograficamente individuati "ambiti di conservazione" di elementi di naturalità presenti, che devono essere mantenuti e valorizzati.

Gli Ambiti di trasformazione sono soggetti a strumento esecutivo d'iniziativa pubblica o privata che utilizzi le modalità perequative di cui al precedente art. 4.

In tutti gli ambiti di trasformazione è sempre ammessa la compresenza di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole), che saranno regolate da percentuali minime per ciascuna tipologia di ambito nelle convenzioni dei Piani Attuativi; una quota percentuale eccedente quelle minime garantire, definita quota flessibile, può essere assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste.

Eventuali funzioni non compatibili con le varie tipologie di destinazione urbanistica sono esplicitamente escluse.

La superficie delle aree dei Piani Attuativi che saranno proposti all'interno degli ambiti di trasformazione deve prevedere le seguenti componenti:

- le aree nelle quali va concentrata l'edificazione, definite come Area di concentrazione edilizia;
- aree destinate a verde con valenza ecologica che potranno essere attrezzata a verde privato
- le aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico
- eventuali aree destinate a Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo e, ove previsto, aree per Edilizia Economia e popolare da cedere interamente al Comune da convenzionare a fini degli interventi o con convenzione o atto d'obbligo unilaterale senza oneri per il Comune

L'organizzazione interna determinata in sede di Piano Attuativo e nelle relative convenzioni, dovrà garantire il reperimento e la realizzazione di spazi e strutture pubbliche organiche e funzionali, evitando la loro individuazione su porzioni di territorio eccessivamente frammentate, localizzate in zone morfologicamente inadatte o con problematiche idrogeologiche, garantendo in ogni caso un'efficace connessione ambientale e funzionale con

il territorio urbano circostante l'ambito di trasformazione.

Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed un'efficacia funzionale, il Comune può dotarsi di un progetto preliminare di coordinamento.

Esso sarà reso pubblico e comunicato agli interessati che potranno formulare le proprie osservazioni e valutazioni in merito ai contenuti progettuali del piano, nei confronti delle quali il Comune potrà eventualmente assumere le proprie determinazioni con atto formale della Giunta.

Tale strumento costituisce una proposta progettuale generale non avente valore di piano attuativo e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 51% delle aree dell'ambito: in questo caso, dovrà, essere garantito il rispetto, pro quota dei diritti di tutti i singoli proprietari in rapporto agli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario considerato.

Qualora il Comune faccia proprio con specifico atto deliberativo di Giunta tale progetto di coordinamento progettuale, esso, reso pubblico e comunicato agli interessati, diventa cogente nei confronti della successiva elaborazione dei Piani Attuativi e delle relative convenzioni.

Gli elaborati del Progetto di coordinamento dovranno definire con gli opportuni documenti grafici e tabellari l'ambito di intervento, i principali contenuti programmatici e progettuali che guideranno la trasformazione urbanistica nonché una esauriente trattazione delle motivazioni a sostegno delle scelte progettuali operate.

*Art. 6 Ambiti di trasformazione a fini residenziali*

Negli ambiti di trasformazione chi intenda proporre interventi di nuova edificazione dovrà provvedere alla preventiva proposta di intervento mediante presentazione all'Amministrazione di un Piano Attuativo di utilizzazione dei terreni attraverso la predisposizione di adeguato strumento urbanistico di iniziativa privata, chiedendone l'approvazione all'Amministrazione Comunale in conformità alle indicazioni e ai contenuti dell'art. 12 della L.R. 12/2005.

Negli ambiti di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla prevalente destinazione residenziale, fatta salva la possibilità che in loro parti possano essere insediate altre attività previste dalle destinazioni d'uso consentite.

Sono altresì 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 dell'artigianato di servizio.

Fino all'approvazione dei Piani Attuativi 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 interrate e/o seminterrate.

*Art. 7 Aree per l'edilizia residenziale economica e popolare*

Il Piano di Governo del Territorio individua e localizza le aree destinate ad edilizia residenziale favorita dall'intervento pubblico.

Nelle aree di cui al presente articolo, l'attuazione è effettuata mediante i piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive integrazioni e modifiche; o mediante l'applicazione delle disposizioni della legge 17 febbraio 1992 n. 179 e delle successive norme statali e regionali che la integrano

È altresì data applicazione ove, ne ricorrano i presupposti, all'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, e successive modifiche e integrazioni.

La quota di ERP dovrà partecipare proporzionalmente alle spese di progettazione ed urbanizzazione, aderendo al Consorzio dei proprietari dell'Ambito.

Il corrispettivo economico che i soggetti attuatori dell'Erp verseranno al Comune, a seguito dell'assegnazione dei lotti di intervento, dovrà essere utilizzato quale risorsa concorrente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard previsti dal Piano Attuativo dell'Ambito di trasformazione.

Negli "ambiti di trasformazione" potrà essere utilizzata una quota dell'edificabilità per edilizia privata convenzionata (di cui agli artt. 7 e 8 della L. 10/77) o per interventi di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata o convenzionata-agevolata.

*Art. 8 Articolazioni fondamentali dei singoli interventi negli ambiti di trasformazione*

Il Documento di Piano definisce all'interno del territorio di Alzano Lombardo i seguenti Ambiti di trasformazione a fini residenziali:

**1. Area di via Ripa**

- Superficie territoriale : mq 37.876
- Superficie area da destinare all'edificazione: mq 27.076
- Superficie area "Zerowatt": mq 10.800
- Edificabilità max: 32.500 mc teorici

***Prescrizioni per gli interventi:***

L'ambito di trasformazione fa riferimento all'area "HP Center" e prevede la riconversione della destinazione del PRG vigente (produttiva) in destinazione residenziale.

L'operazione urbanistica connessa è relativa alla formazione di un ambito di verde pubblico nell'area "Zerowatt" (comparto a monte).

Gli interventi saranno attuati in forma perequativa sulla base massima di indice territoriale complessivo di 0,30 mq/mq di s.r.c.

I Piani Attuativi che saranno presentati ai sensi dell'art. 13 della LR 12/2005 potranno essere estesi a singole parti della superficie totale dell'ambito: la quantità minima di edificabilità proponibile per ciascun intervento è di 3000 mq di src.

Le altezze massime e i rapporti di copertura saranno definiti nella proposta progettuale planivolumetrica allegata al piano attuativo o al progetto preliminare di fattibilità di cui al precedente art. 5.

Gli interventi dovranno prevedere adeguati sistemi di connessione veicolare con la viabilità principale già esistente anche mediante realizzazione di percorsi veicolari; dovranno essere mantenuti gli spazi verdi individuati nella tavola delle reti ecologiche del Piano dei Servizi: tali superfici potranno essere cedute ed attrezzate quali standard di verde pubblico.

La volumetria individuata nei dati metrici sopra indicati costituisce un dato massimo non obbligatorio: la volumetria definitiva sarà definita in sede di adozione del piano attuativo, in funzione delle verifiche di impatto ambientale e di qualità della progettazione urbanistica ed edilizia e dell'adeguatezza degli standard qualitativi che saranno proposti.

In sede di esame delle proposte di pianificazione attrattiva l'Amministrazione potrà prevedere possibilità incentivazione nei limiti consentiti dall'art. 11 comma 5 L.R. 12/2005

## **2. Ambito di trasformazione di Olera:**

- Superficie territoriale : mq 10.305
- Superficie area da destinare all'edificazione: mq 5.976
- Edificabilità max: 3.500 mc teorici
- Altezza max: ml 7,00

### ***Prescrizioni per gli interventi:***

L'ambito di trasformazione fa riferimento ad una previsione di edificabilità già inserita nel PRG previgente che si completa con ulteriori quote di aree a verde sportivo che dovranno essere cedute contestualmente alla sottoscrizione della convenzione del piano attuativo.

La volumetria individuata nei dati metrici sopra indicati costituisce un dato massimo non obbligatorio: la volumetria definitiva sarà definita in sede di adozione del piano attuativo, in funzione delle verifiche di impatto ambientale e di qualità della progettazione urbanistica ed edilizia e dell'adeguatezza degli standard qualitativi che saranno proposti.

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione della strada al servizio degli insediamenti e del verde sportivo secondo l'andamento individuato nella tavola 5/2 del Documento di Piano e con sezione adeguata al proseguimento della struttura viaria esistente di connessione con l'ambito stesso.

Le aree di parcheggio al servizio dell'edificazione dovranno essere poste a monte della viabilità di cui al precedente comma e distribuite in modo funzionale al servizio dell'edificabilità che dovrà essere realizzata esclusivamente nella parte a monte della strada stessa.

L'area posta a valle del tracciato stradale interno al perimetro dell'ambito dovrà essere sistemata a verde al fine della mitigazione ambientale e paesistica della nuova infrastruttura.

L'area da destinarsi a verde sportivo dovrà avere superficie non inferiore a mq 4.300.

La progettazione dell'intervento dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesistico ed ambientale, da ottenersi anche mediante la previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle parti esterne adiacenti il territorio agricolo

Negli ambiti di trasformazione residenziale sono vietate le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali di media distribuzione
- b) attività commerciali di grande distribuzione;
- c) attività produttive non di servizio quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque qualora superino una s.l.p. complessiva di mq.150;
- d) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

*Art. 9 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi*

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.

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
- 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/privato, ma di interesse pubblico, e il miglioramento della dotazione di servizi e 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.

Ogni progetto dovrà raggiungere un alto "profilo qualitativo della trasformazione" sia per la parte di progettazione vera e propria che per la successiva gestione.

**L'Amministrazione valuterà la possibilità di individuare, laddove necessario, all'interno dei P.A. quegli elementi "premiali" che possano consentire di incentivare gli operatori alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero urbanistico ed urbano e di elevata qualità urbana.**

*Art. 10 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche*

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. 11.

Nel caso i piani di interventi residenziali prevedano anche negozi o destinazioni di carattere commerciale, per questi dovrà essere prevista a parcheggio una superficie pari a quella lorda di perimetro dei negozi o della parte a destinazione commerciale.

Nei piani residenziali dovrà essere sempre effettivamente prevista l'area minima per parcheggi indicata dalla disciplina del Piano dei Servizi .

Ove non specificamente individuate dalla cartografia del DdP la convenzione dovrà prevedere, la monetizzazione delle aree di standard residue, salvo che queste vengano comunque reperite in tutto o in parte all'interno del piano attuativo.

Potrà infine essere prevista in luogo della monetizzazione delle aree a standard la cessione di corrispondenti quote di aree per standard urbanistici previste dal PGT all'esterno del perimetro del piano attuativo.

In tutti i tipi di intervento i contributi di urbanizzazione dovranno essere adeguati alle quote stabilite dal Consiglio Comunale vigenti all'atto dell'effettivo pagamento, in base ai criteri di cui alle Leggi Regionali in materia.

In ogni tipo di Piano Attuativo 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.

La rete viaria interna dovrà essere studiata in modo da consentire collegamenti funzionali sia della rete stessa con la viabilità al contorno, sia attraverso la rete interna delle varie strade al contorno tra di loro.

I costi di realizzazione della rete viaria di connessione tra infrastrutture viarie presenti al contorno, o che ne consentano la futura connessione, potranno essere scomputati dalle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria.

La rete viaria interna non potrà essere scomputata dai contributi urbanizzativi né ceduta all'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione potrà, in luogo della monetizzazione degli standard dovuti concordare, in sede di convenzione, la realizzazione di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute.

*Art. 11 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi del DdP*

1. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) per l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei subsistemi 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 e 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, almeno in scala 1:1.000, 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. Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.

6. 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.

7. 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.

8. 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 il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

9. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato di intervento.

A corredo, invece, 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 4;
- 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.

E' in facoltà dell'Amministrazione comunale di motivatamente richiedere eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari del territorio o dello specifico ambito di intervento.

*Art. 12 Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione dei P.A. del DdP*

La convenzione per l'attuazione dei Piani Attuativi disciplina i diritti e gli obblighi delle parti e definisce il termine, non superiore a dieci anni, per l'esecuzione degli interventi e delle opere urbanizzative ed infrastrutturali.

In particolare, la convenzione deve prevedere:

- la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi e comunque in misura non inferiore a un posto auto ogni 150 mc,
- le modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- l'obbligo di esecuzione contestuale e di ultimazione anticipata delle opere di infrastrutturazione generale, anche per lotti funzionali, rispetto alla realizzazione degli edifici;
- la cessione delle aree per altri standard urbanistici che a giudizio insindacabile dell'Amministrazione fosse ritenuto necessario prevedere all'interno del comparto secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi: in luogo di tale cessione potrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico perpetuo delle aree, regolato con atto soggetto a trascrizione, che assolverà l'obbligo di dotazione di standard analogamente alla cessione gratuita a favore dell'amministrazione;
- la realizzazione di elementi di "standard qualitativo", concorrendo alla formazione della dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche esterne al perimetro dell'intervento;
- le garanzie finanziarie, da fornirsi mediante fidejussioni bancarie od assicurative, che dovranno essere di valore pari all'importo delle opere e degli interventi pubblici che i soggetti attuatori dovranno realizzare, avendo come riferimento la relazione economica allegata al Programma integrato;
- gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard qualitativi, e le modalità per gli interessi sostitutivi del Comune;

Le modalità attinenti la gestione delle strutture e dei servizi, qualora questi siano realizzati per essere condotti dai privati in convenzione.

*Art. 13 Modalità e procedure per l'attivazione e l'approvazione dei Piani Attuativi del DdP*

I Piani Attuativi per la realizzazione degli interventi negli ambiti di trasformazione possono essere presentati relativamente a comparti con superficie territoriale minima di 15.000 mq e con il potenziale edificativo minimo previsto dalle prescrizioni per i singoli ambiti individuate al precedente art. 8

I piani Attuativi possono essere presentati anche relativamente a comparti all'interno del cui perimetro i proponenti del PA siano proprietari almeno del 51% delle aree.

In tal caso la procedura sarà quella prevista dall'art. 12 comma 4 della L.R. 12/2005, così come modificato dalla L.R. 4/2008.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico provvederà entro 15 giorni dal deposito della proposta preliminare, a notificare l'avviso di avvio del procedimento a ciascuno dei proprietari delle aree interne al perimetro, invitandoli a prendere visione degli atti e, se del caso, ad aderire alla proposta o a fornire proprie osservazioni, entro 30 giorni dalla data di ricevuta dell'avviso.

Successivamente a tale scadenza gli atti saranno trasmessi alla Giunta Comunale, accompagnati da adeguata relazione tecnica, per la valutazione della proposta .

Le proposte dei Piani Attuativi dovranno essere attivate prima della fase di progettazione degli interventi mediante un rapporto preliminare di consultazione con l'Amministrazione Comunale al fine di valutare congiuntamente se possano essere considerate come ammissibili ai sensi del presente documento

Il procedimento di adozione e definitiva approvazione del PA dovrà quindi essere preceduto dalla presentazione da parte degli interessati di una proposta preliminare di fattibilità al fine di verificarne la conformità alle linee di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati dalle presenti norme.

La proposta preliminare dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- progetto planivolumetrico di massima;
- relazione tecnica contenente la descrizione del P.A., delle proposte di standard qualitativi e del rapporto con gli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dal precedente art. 10;
- relazione economica di massima relativa agli interventi di urbanizzazione, di infrastrutturazione, di standard e alle eventuali proposte di standard qualitativi e quantitativi con riferimento in particolare alle modalità di attuazione degli stessi .

La proposta verrà preliminarmente sottoposta agli Organismi di partecipazione istituiti dal Consiglio Comunale perché ne venga preso atto al fine di garantire la massima trasparenza delle procedure in corso di definizione e delle finalità delle stesse.

Su tale proposta di esprimerà l' A.C., sentiti gli Organi di partecipazione preposti alla gestione edilizia e urbanistica del territorio, senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

L'Amministrazione Comunale si pronuncerà entro 60 giorni dalla presentazione della proposta, salvo interruzione di tale termine nel caso si rendessero necessarie eventuali integrazioni della documentazione.

A seguito di tale fase ricognitiva sarà attivata un' intesa preliminare con la Giunta Comunale mediante la sottoscrizione di un Protocollo di Intenti nel quale dovranno essere indicati gli obiettivi e le finalità per i quali si intende pervenire alla presentazione al Consiglio comunale del Piano Attuativo e le modalità operative per la sua predisposizione.

Solo sulla base di tali preliminari procedure e valutazioni l'Amministrazione si riserva la possibilità di individuare anche, laddove necessario, eventuali elementi "premiali" che possano consentire di ritenere eventualmente utile dare agli operatori incentivi che consentano di dar corso alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero e di riqualificazione urbana, in rapporto ai caratteri dell'intervento.

*Art. 14 Destinazioni d'uso negli interventi previsti dal PGT*

La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile ed,ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio attività.

I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quanto l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.

Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizia.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

- a) residenziale e attività connesse e compatibili quali: attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; circoli privati; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; residenze collettive, ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive; è inoltre compatibile con la destinazione residenziale l'uso di unità immobiliari per attività professionali e uffici ;
- b) produttiva artigianale di servizio, costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizio o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);
- c) produttiva costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi; sono compatibili le attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;

d) commerciale per la vendita al dettaglio:

l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrino bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi serf-service,

e) commerciale per la vendita all'ingrosso:

l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;

f) direzionale, che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici e centri di consistenti dimensioni, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, di dimensioni maggiori di 200 mq di slp,

g) turistico e ricettiva:

oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché strutture socio-assistenziali di iniziativa privata;

h) sportiva e per l'impiego del tempo libero, in cui rientrano le attività di spettacolo e ricreative;

i) agricola produttiva;

j) residenziale agricola.

Altre destinazioni compatibili oltre quelle individuate nei precedenti comma, possono essere individuate nella disciplina specifica delle singole zone urbanistiche.

*Art. 15 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti*

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.

Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:

A) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'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) Compatibili: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato 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.

Il PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005:

- definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;

- definisce, per ogni zona omogenea, 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.

Sono conseguentemente ammissibili, nelle varie zone urbanistiche, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.

Gli usi e le funzioni che costituiscano attrezzature e servizi, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

La destinazione d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprassuolo e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, connessa ad opere edilizie, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, che comporti un aumento del carico urbanistico e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.

Affinchè la modificazione di destinazione d'uso sia da considerarsi urbanisticamente rilevante, è necessario cumulativamente che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:

- intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività;
- introduca l'uso in via principale o accessoria.

Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal P.R.G., diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.

E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale.

Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente).

Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114.

Ogni modifica d'uso è ammissibile in rapporto alla specifica tipologia di cui al comma 2 e l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato.

E' inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lett. e) e f) del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.

In conformità all'art. 52 della L.R. n. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di standard.

I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme urbanistiche di zona e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purchè conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti un'unità immobiliare, o parti di essa, la cui superficie lorda di pavimento sia inferiore a mq 150, per i quali la comunicazione non è richiesta.

Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere comunque adeguato alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.

Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, anche se dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie concluse, con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, entro il biennio precedente alla modifica di destinazione d'uso.

L'equiparazione di cui al precedente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.

I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di slp, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione ICI.

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:

- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
- con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, ai sensi del successivo art. 38 bis.

Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta.

La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:

- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
- tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
- tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo al Permesso di Costruire è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 53, della L.R. 12/2005.

*Art. 16 Destinazioni d'uso vietate nell'intero territorio comunale*

Sono vietate in tutto il territorio comunale le destinazioni d'uso produttive relativamente all'insediamento delle seguenti attività in tutto il Territorio Comunale:

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
- concerie delle pelli e del cuoio;
- attività di stoccaggio e deposito materiali scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
- impianti per la produzione e l'arricchimento, il ritrattamento di combustibili nucleari
- impianti di produzione, di energia elettrica per la distribuzione
- impianti per lo stoccaggio e l'eliminazione di rifiuti industriali e/o domestici
- industria per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- fonderie di prima fusione.

Le attività comprese nell'elenco di cui sopra eventualmente presenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del P.G.T. sono considerate come "complessi produttivi non confermati temporaneamente compatibili" indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono collocate.

Quanto previsto dal precedente comma non si applica per gli insediamenti disciplinati specificamente nel Piano delle Regole.

*Art. 17 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi*

La valutazione di compatibilità di cui al presente articolo costituisce elemento essenziale e pregiudiziale per il rilascio dei Permessi di Costruire di nuova edificazione di complessi produttivi e di trasformazione o riutilizzazione dei complessi produttivi esistenti, nonché per il rilascio della licenza d'uso, per tutti gli interventi relativi alle seguenti attività:

- industrie manifatturiere delle pelli e del cuoio;
- attività di autotrasporto e di magazzinaggio;
- industrie chimiche di qualsiasi genere;
- industrie che richiedano ai fini della lavorazione l'impiego di gas tossici;
- industrie nel cui ciclo produttivo siano previsti trattamenti galvanici;
- industrie nel cui ciclo produttivo siano previste verniciature di tipo industriale;
- industria manifatturiera della gomma;
- deposito e stoccaggio di oli combustibili carburanti e gas per autotrazione con esclusione dei soli impianti di distribuzione stradale;
- fonderie di seconda fusione;
- industria di produzione delle materie plastiche.

Vengono infine dichiarate inammissibili inderogabilmente su tutto il Territorio Comunale le seguenti attività:

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
- industria produttiva e concia pelli e cuoio;
- attività di stoccaggio e deposito materiali scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
- industria per distillazione preparazione e lavorazione asfalti bituminosi e conglomerati bituminosi;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli;

Le industrie alle quali si fa riferimento nei precedenti commi sono classificate secondo l'indicazione delle imprese definite per rami e classi di attività dalle pubblicazioni del censimento ISTAT per le attività produttive.

Le attività comprese nell'elenco di cui sopra eventualmente presenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del PGT sono considerate come "complessi produttivi non confermati temporaneamente compatibili" indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono collocate.

La valutazione di compatibilità sarà effettuata su richiesta del proponente l'intervento e sarà volta all'accertamento delle condizioni di compatibilità con il tessuto urbano circostante e di sostenibilità in rapporto alla situazione delle attrezzature, delle infrastrutture e dei servizi a rete.

Tale valutazione sarà definita da n collegio così composto:

- un esperto in materia urbanistica
- un esperto del settore industriale considerato
- un esperto d'ingegneria sanitaria, ove siano previsti impianti di depurazione dei reflui
- il responsabile del procedimento con funzioni di segretario

Il giudizio di compatibilità sarà espresso motivatamente e potrà essere integrato con opportune indicazioni e prescrizioni ove necessarie a rendere compatibile l'intervento proposto.

*Art. 18 Normativa del DdP: criteri di prevalenza*

La disciplina del Documento di Piano agisce nell'ambito che le è proprio, cos' come è definito dall'art. 8 della L.R.12/2005.

In tal senso le presenti norme hanno efficacia prevalente in ordine agli indirizzi generali e strategici della pianificazione, e specifica per quanto concerne la disciplina generale e attuativa degli ambiti di trasformazione.

Hanno quindi efficacia generale e prevalente sull'intera struttura del PGT gli artt. 1, 2, 3, 4, 7, 14, 15, 16, 17 e 18 delle presenti norme.

Hanno efficacia specifica per gli ambiti di trasformazione gli artt. 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 e 13.

Gli indirizzi normativi per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi individuati all'interno degli "ambiti tematici strategici" del Documento di Piano hanno valore di semplice indicazione orientativa che il Documento di Piano formula per la successiva definizione delle norme di ciascuno degli atti citati e non hanno in alcun modo efficacia disciplinare.

Conseguentemente la disciplina degli interventi prevista dal Piano dei Servizi e quella prevista dal Piano delle Regole, anche in materia di realizzazione degli interventi che il medesimo PdR assoggetta a pianificazione attuativa è definita in modo autonomo dai medesimi atti del PGT, fermo restando, in caso di contrasto con gli artt. del presente documento indicati al precedente comma 3, la prevalenza dei contenuti di questi ultimi.

*Art. 19 Applicazione del regime di salvaguardia del PGT adottato*

Dalla data di adozione degli atti di PGT si applica il regime di salvaguardia previsto dalla disciplina della legge 1902/52 e successive modificazioni e integrazioni, a tutti gli interventi previsti dal PRG vigente e non ancora fatti oggetto di rilascio dei relativi permessi di costruire o relativi a denunce di inizio attività non già divenute efficaci.

Sono invece realizzabili, anche se non ancora provvisti di titolo edilizio abilitativo, gli interventi edilizi relativi a piani attuativi approvati e convenzionati.