

**Comune di Grassobbio
Provincia di Bergamo**



Via A. Vespucci, 6 – 24050 Grassobbio (BG)

PGT adeguato alla L.r. n.31/2014 e s.m.i.
ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



Piano delle Regole

art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

Allegato 02 alle Norme

Schede degli ambiti a prescrizione
specificata (APS)

**Elaborato modificato a seguito di parere
motivato di VAS prot. n.10551/ap del
03/06/2026**

Luglio 2026

Grassobbio, volo GAI 1954

Fonte: Geoportale Regione Lombardia



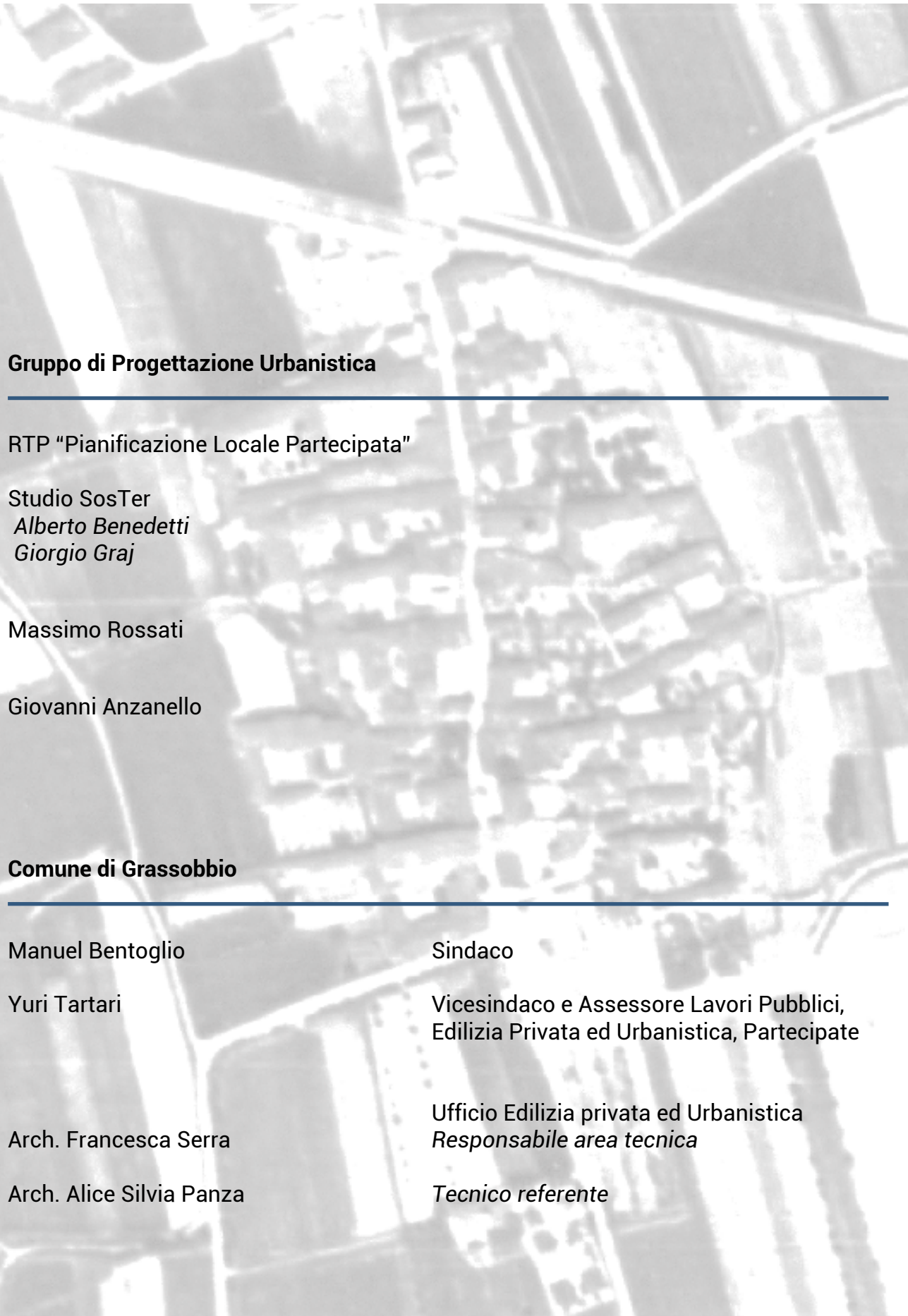
Raggruppamento Temporaneo Professionisti (RTP)



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it
www.studiososter.it

Dott. pt.
Massimo Rossati

Dott. pt.
Giovanni Anzanello



Gruppo di Progettazione Urbanistica

RTP "Pianificazione Locale Partecipata"

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj

Massimo Rossati

Giovanni Anzanello

Comune di Grassobbio

Manuel Bentoglio

Sindaco

Yuri Tartari

Vicesindaco e Assessore Lavori Pubblici,
Edilizia Privata ed Urbanistica, Partecipate

Arch. Francesca Serra

Ufficio Edilizia privata ed Urbanistica
Responsabile area tecnica

Arch. Alice Silvia Panza

Tecnico referente



Ambito a Prescrizione Specifica - APS01

Via Guglielmo Marconi (ex 10A)



Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 15.254 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

SL = esistente + IC

SCOP = esistente + IC

Altezza dell'edificio = massima 12,50 m (in caso di modalità di attuazione b.))

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai seguenti gruppi funzionali GF1, Gf. 2.2.1/R; Gf. 3.7.; Gf. 5.4; Gf. 6.3.; GF7 e GF8 disciplinate dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole.

Dotazione di servizi

Dovranno essere verificate e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Modalità d'attuazione

- a.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. a.), b.) e c.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante titolo edilizio diretto;
- b.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. d.), e.) e f.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 s.m.i.

Norme per l'utilizzo dell'indice compensativo (IC)

L'utilizzo dell'indice compensativo facoltativo IC, definito nella misura massima del 20% della SL e/o SCOP esistente alla data di adozione del PGT, è da intendersi aggiuntivo e potrà essere esclusivamente raggiunto una tantum, mediante la modalità di attuazione b.).



Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Dovranno essere garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- 1.) La realizzazione di una fascia arborata piantumata in rilevato con essenze autoctone e ipoallergeniche lungo il confine sud, sud - est e sud - ovest quale elemento mitigativo rispetto alla presenza delle funzioni residenziali esistenti.
- 2.) Per le funzioni Gf. 5.3. (MS2) e Gf. 5.5. è richiesta la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile).
- 3.) Provvedere alla realizzazione, per il tratto interessante la porzione nord dell'ambito APS 01, della previsione viabilistica, nel rispetto delle norme in materia, di una strada pubblica e/o di suo pubblico a doppio senso di marcia.
- 4.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 5.) Prevedere, oltre agli obblighi di legge in materia, ulteriori n. 2 colonnine per la ricarica elettrica di autoveicoli da localizzare all'interno degli spazi che saranno individuati per i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.
- 6.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. l'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.
- 7.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Ambito a Prescrizione Specifica - APS02

Via Guglielmo Marconi (ex 10B)



Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento
(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 11.371 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

SL = esistente + IC

SCOP = esistente + IC

Altezza dell'edificio = massima 12,50 m (in caso di modalità di attuazione b.))

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai seguenti gruppi funzionali GF1, Gf. 2.2.1/R; Gf. 3.7.; Gf. 5.4; Gf. 6.3.; GF7 e GF8 disciplinate dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione di servizi

Dovranno essere verificate e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Modalità d'attuazione

- a.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. a.), b.) e c.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante titolo edilizio diretto;
- b.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. d.), e.) e f.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 s.m.i.

Norme per l'utilizzo dell'indice compensativo (IC)

L'utilizzo dell'indice compensativo facoltativo IC, definito nella misura massima del 20% della SL e/o SCOP esistente alla data di adozione del PGT, è da intendersi aggiuntivo e potrà essere esclusivamente raggiunto una tantum, mediante la modalità di attuazione b.).



Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Dovranno essere e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- 1.) La realizzazione di una fascia arborata piantumata in rilevato con essenze autoctone e ipoallergeniche lungo il confine sud, sud - ovest e ovest quale elemento mitigativo rispetto alla presenza delle funzioni residenziali esistenti.
- 2.) Per le funzioni Gf. 5.3. (MS2) e Gf. 5.5. è richiesta la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile).
- 3.) Provvedere alla realizzazione, per il tratto interessante la porzione nord dell'ambito APS 02, della previsione viabilistica, nel rispetto delle norme in materia, di una strada pubblica e/o di suo pubblico a doppio senso di marcia.
- 4.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 5.) Prevedere, oltre agli obblighi di legge in materia, ulteriori n. 2 colonnine per la ricarica elettrica di autoveicoli da localizzare all'interno degli spazi che saranno individuati per i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.
- 6.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. l'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.
- 7.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Ambito a Prescrizione Specifica - APS03

Via Lungo Serio (ex 10C)



Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento
(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 37.904 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

SL = esistente + IC

SCOP = esistente + IC

Altezza dell'edificio = massima 12,50 m (in caso di modalità di attuazione b.))

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai seguenti gruppi funzionali GF1, Gf. 2.2.1/R; Gf. 3.7.; Gf. 5.4; Gf. 6.3.; GF7 e GF8 disciplinate dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione di servizi

Dovranno essere verificate e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Modalità d'attuazione

- a.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. a.), b.) e c.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante titolo edilizio diretto;
- b.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. d.), e.) e f.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 s.m.i.

Norme per l'utilizzo dell'indice compensativo (IC)

L'utilizzo dell'indice compensativo facoltativo IC, definito nella misura massima del 20% della SL e/o SCOP esistente alla data di adozione del PGT, è da intendersi aggiuntivo e potrà essere esclusivamente raggiunto una tantum, mediante la modalità di attuazione b.).



Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Dovranno essere e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- 1.) La presentazione, ai fini dell'ottenimento del parere della competente commissione paesaggistica rispetto alla presenza del vincolo di tutela dal D.lgs 42/04 art. 142 let. c oltre all'elemento primario della RER, di un accurato studio di inserimento paesaggistico e mitigativo del progetto con specifico approfondimento all'accessibilità al comparto e propedeutico alla fase istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato. L'approfondimento dovrà essere preferenzialmente sviluppato al fine di preservare e valorizzare gli spazi non interferiti in prossimità al fiume Serio di cui al f. 04 m. 3633 per una superficie non inferiore a di 5.000 mq.
- 2.) La realizzazione di una fascia arborata piantumata in rilevato con essenze autoctone e ipoallergeniche lungo il confine sud quale elemento mitigativo rispetto alla presenza delle funzioni residenziali esistenti.
- 3.) La riqualificazione ambientale, per la parte in prossimità al fiume Serio del f. 04 m. 3633, per una superficie non inferiore a di 5.000 mq, mediante la piantumazione con essenze autoctone e ipoallergeniche quale elemento mitigativo rispetto alla presenza del fiume Serio e dell'omonimo Parco Regionale oltre al miglioramento della continuità ambientale all'interno dell'elemento primario della RER.
- 4.) Il rispetto delle prescrizioni derivanti dallo studio geologico, idrogeologico e simico in considerazione dell'interessamento, ancorché marginalmente per la porzione ovest dell'ambito in prossimità del fiume Serio, del limite fascia C del P.A.I.
- 5.) Per le funzioni Gf. 5.3. (MS2) e Gf. 5.5. è richiesta la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile).
- 6.) Provvedere alla realizzazione, per il tratto interessante l'ambito APS 03, della previsione viabilistica, nel rispetto delle norme in materia, di una strada pubblica e/o di suo pubblico a doppio senso di marcia.
- 7.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 8.) Prevedere, oltre agli obblighi di legge in materia, ulteriori n. 4 colonnine per la ricarica elettrica di autoveicoli da localizzare all'interno degli spazi che saranno individuati per i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.
- 9.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. l'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.
- 10.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Ambito a Prescrizione Specifica - APS04

Via Lungo Serio (ex AT1)



Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 4.531 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

SL = esistente + IC

SCOP = esistente + IC

Altezza dell'edificio = massima 12,50 m (in caso di modalità di attuazione b.))

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai seguenti gruppi funzionali GF1, Gf. 2.2.1/R; Gf. 3.7.; Gf. 5.3; Gf. 5.4; Gf. 6.3.; GF7 e GF8 disciplinate dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione di servizi

Dovranno essere verificate e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Modalità d'attuazione

- a.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. a.), b.) e c.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante titolo edilizio diretto;
- b.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. d.), e.) e f.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 s.m.i.

Norme per l'utilizzo dell'indice compensativo (IC)

L'utilizzo dell'indice compensativo facoltativo IC, definito nella misura massima del 20% della SL e/o SCOP esistente alla data di adozione del PGT, è da intendersi aggiuntivo e potrà essere esclusivamente raggiunto una tantum, mediante la modalità di attuazione b.).



Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Dovranno essere e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- 1.) La presentazione, ai fini dell'ottenimento del parere della competente commissione paesaggistica rispetto alla presenza dei vincoli di tutela dal D.lgs 42/04 art. 142 p.to c, di un accurato studio di inserimento paesaggistico e mitigativo del progetto propedeutico alla fase istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato. L'approfondimento dovrà essere preferenzialmente sviluppato al fine di non interferire con il Parco Regionale del Serio, con l'elemento primario della RER "Pianura padana e Oltrepò" e con il corridoio fluviale della REP.
- 2.) La realizzazione di una fascia arborata piantumata in rilevato con essenze autoctone e ipoallergeniche lungo il confine sud quale elemento mitigativo rispetto alla presenza delle funzioni residenziali esistenti ed est quale elemento mitigativo rispetto alla presenza del Parco Regionale del Serio, dell'elemento primario della RER "Pianura padana e Oltrepò" e del corridoio fluviale della REP.
- 3.) Per le funzioni Gf. 5.2. (MS1) e Gf. 5.5. è richiesta la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile).
- 4.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 5.) Prevedere, oltre agli obblighi di legge in materia, ulteriore n. 1 colonnina per la ricarica elettrica di autoveicoli da localizzare all'interno degli spazi che saranno individuati per i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.
- 6.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.
- 7.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del R.R. n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Ambito a Prescrizione Specifica - APS05

Viale Papa Giovanni XXII



Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 4.634 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

SL = 9.276,46 mq

IC = massimo 40% della ST

IPT = minimo 30% della ST

Altezza dell'edificio = massima 9,50 m

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai seguenti gruppi funzionali GF2; GF3; GF4, GF5, GF6; GF7 e GF8 disciplinate dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione di servizi

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Modalità d'attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 s.m.i.

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Realizzazione di edilizia convenzionata

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Ambito a Prescrizione Specifica - APS06

Via Zanica (ex E)



Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 10.351 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

SL = esistente + IC

SCOP = esistente + IC

Altezza dell'edificio = massima 12,50 m (in caso di modalità di attuazione b.))

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai seguenti gruppi funzionali GF1, Gf. 2.2.1/R; Gf. 3.7.2.; Gf. 3.7.3.; GF5; Gf 6.3.; GF7 e GF8 disciplinate dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione di servizi

Dovranno essere verificate e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Modalità d'attuazione

- a.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. a.), b.) e c.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante titolo edilizio diretto;
- b.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. d.), e.) e f.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 s.m.i.

Norme per l'utilizzo dell'indice compensativo (IC)

L'utilizzo dell'indice compensativo facoltativo IC, definito nella misura massima del 20% della SL e/o SCOP esistente alla data di adozione del PGT, è da intendersi aggiuntivo e potrà essere esclusivamente raggiunto una tantum, mediante la modalità di attuazione b.), nel rispetto del seguente parametro:

Descrizione intervento	SL e/o SCOP compensativo
ulteriore acquisizione e conseguente cessione di servizi in progetto (di cui alla tavola PS01), in aggiunta alla dotazione di servizi stabilita dalle norme del Piano dei servizi, ove ritenuti strategici dall'amministrazione comunale.	1 mq di nuova SL e/o SCOP per 2 mq di area a servizi aggiuntiva.



Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Dovranno essere e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- 1.) Per la funzione Gf. 3.7.1.; è richiesta la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile).
- 2.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 3.) Prevedere, oltre agli obblighi di legge in materia, ulteriori n. 2 colonnine per la ricarica elettrica di autoveicoli da localizzare all'interno degli spazi che saranno individuati per i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.
- 4.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.
- 5.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Ambito a Prescrizione Specifica - APS07

Via Zanica (ex D)



Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento
(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 13.241 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

SL = esistente + IC

SCOP = esistente + IC

Altezza dell'edificio = massima 12,50 m (in caso di modalità di attuazione b.))

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai seguenti gruppi funzionali GF1, Gf. 2.2.1/R; Gf. 3.7.2.; Gf. 3.7.3.; GF5; Gf 6.3.; GF7 e GF8 disciplinate dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione di servizi

Dovranno essere verificate e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Modalità d'attuazione

- a.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. a.), b.) e c.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante titolo edilizio diretto;
- b.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. d.), e.) e f.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 s.m.i.

Norme per l'utilizzo dell'indice compensativo (IC)

L'utilizzo dell'indice compensativo facoltativo IC, definito nella misura massima del 20% della SL e/o SCOP esistente alla data di adozione del PGT, è da intendersi aggiuntivo e potrà essere esclusivamente raggiunto una tantum, mediante la modalità di attuazione b.), nel rispetto del seguente parametro:

Descrizione intervento	SL e/o SCOP compensativo
ulteriore acquisizione e conseguente cessione di servizi in progetto (di cui alla tavola PS01), in aggiunta alla dotazione di servizi stabilita dalle norme del Piano dei servizi, ove ritenuti strategici dall'amministrazione comunale.	1 mq di nuova SL e/o SCOP per 2 mq di area a servizi aggiuntiva.



Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Dovranno essere e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- 1.) Per la funzione Gf. 3.7.1.; è richiesta la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile).
- 2.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 3.) Prevedere, oltre agli obblighi di legge in materia, ulteriori n. 2 colonnine per la ricarica elettrica di autoveicoli da localizzare all'interno degli spazi che saranno individuati per i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.
- 4.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.
- 5.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Ambito a Prescrizione Specifica - APS08

Via Zanica (ex F)



Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento
(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 4.857 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

SL = esistente + IC

SCOP = esistente + IC

Altezza dell'edificio = massima 12,50 m (in caso di modalità di attuazione b.))

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai seguenti gruppi funzionali GF1, Gf. 2.2.1/R; Gf. 3.7.2.; Gf. 3.7.3.; GF5; Gf 6.3.; GF7 e GF8 disciplinate dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione di servizi

Dovranno essere verificate e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Modalità d'attuazione

- a.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. a.), b.) e c.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante titolo edilizio diretto;
- b.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. d.), e.) e f.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 s.m.i.

Norme per l'utilizzo dell'indice compensativo (IC)

L'utilizzo dell'indice compensativo facoltativo IC, definito nella misura massima del 20% della SL e/o SCOP esistente alla data di adozione del PGT, è da intendersi aggiuntivo e potrà essere esclusivamente raggiunto una tantum, mediante la modalità di attuazione b.), nel rispetto del seguente parametro:

Descrizione intervento	SL e/o SCOP compensativo
ulteriore acquisizione e conseguente cessione di servizi in progetto (di cui alla tavola PS01), in aggiunta alla dotazione di servizi stabilita dalle norme del Piano dei servizi, ove ritenuti strategici dall'amministrazione comunale.	1 mq di nuova SL e/o SCOP per 2 mq di area a servizi aggiuntiva.



Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Dovranno essere e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- 1.) Per la funzione Gf. 3.7.1.; è richiesta la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile).
- 2.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 3.) Prevedere, oltre agli obblighi di legge in materia, ulteriori n. 2 colonnine per la ricarica elettrica di autoveicoli da localizzare all'interno degli spazi che saranno individuati per i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.
- 4.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.
- 5.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Ambito a Prescrizione Specifica - APS09

Via Zanica (ex D1)



Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 7.070 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

SL = esistente + IC

SCOP = esistente + IC

Altezza dell'edificio = massima 12,50 m (in caso di modalità di attuazione b.))

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai seguenti gruppi funzionali GF1, Gf. 2.2.1/R; Gf. 3.7.2.; Gf. 3.7.3.; GF5; Gf 6.3.; GF7 e GF8 disciplinate dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione di servizi

Dovranno essere verificate e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Modalità d'attuazione

- a.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. a.), b.) e c.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante titolo edilizio diretto;
- b.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. d.), e.) e f.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 s.m.i.

Norme per l'utilizzo dell'indice compensativo (IC)

L'utilizzo dell'indice compensativo facoltativo IC, definito nella misura massima del 20% della SL e/o SCOP esistente alla data di adozione del PGT, è da intendersi aggiuntivo e potrà essere esclusivamente raggiunto una tantum, mediante la modalità di attuazione b.), nel rispetto del seguente parametro:

Descrizione intervento	SL e/o SCOP compensativo
ulteriore acquisizione e conseguente cessione di servizi in progetto (di cui alla tavola PS01), in aggiunta alla dotazione di servizi stabilita dalle norme del Piano dei servizi, ove ritenuti strategici dall'amministrazione comunale.	1 mq di nuova SL e/o SCOP per 2 mq di area a servizi aggiuntiva.



Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Dovranno essere e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- 1.) Per la funzione Gf. 3.7.1.; è richiesta la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile).
- 2.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 3.) Prevedere, oltre agli obblighi di legge in materia, ulteriori n. 2 colonnine per la ricarica elettrica di autoveicoli da localizzare all'interno degli spazi che saranno individuati per i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.
- 4.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.
- 5.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Ambito a Prescrizione Specifica – APS10

Via Zanica (ex C)



Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 3.816 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

SL = esistente + IC

SCOP = esistente + IC

Altezza dell'edificio = massima 12,50 m (in caso di modalità di attuazione b.))

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai seguenti gruppi funzionali GF1, Gf. 2.2.1/R; Gf. 3.7.2.; Gf. 3.7.3.; GF5; Gf 6.3.; GF7 e GF8 disciplinate dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione di servizi

Dovranno essere verificate e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Modalità d'attuazione

- a.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. a.), b.) e c.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante titolo edilizio diretto;
- b.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. d.), e.) e f.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 s.m.i.

Norme per l'utilizzo dell'indice compensativo (IC)

L'utilizzo dell'indice compensativo facoltativo IC, definito nella misura massima del 20% della SL e/o SCOP esistente alla data di adozione del PGT, è da intendersi aggiuntivo e potrà essere esclusivamente raggiunto una tantum, mediante la modalità di attuazione b.), nel rispetto del seguente parametro:

Descrizione intervento	SL e/o SCOP compensativo
ulteriore acquisizione e conseguente cessione di servizi in progetto (di cui alla tavola PS01), in aggiunta alla dotazione di servizi stabilita dalle norme del Piano dei servizi, ove ritenuti strategici dall'amministrazione comunale.	1 mq di nuova SL e/o SCOP per 2 mq di area a servizi aggiuntiva.



Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Dovranno essere e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- 1.) Per la funzione Gf. 3.7.1.; è richiesta la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile).
- 2.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 3.) Prevedere, oltre agli obblighi di legge in materia, ulteriori n. 2 colonnine per la ricarica elettrica di autoveicoli da localizzare all'interno degli spazi che saranno individuati per i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.
- 4.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.
- 5.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Ambito a Prescrizione Specifica – APS11

Via Zanica (ex B)



Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento
(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 13812 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

SL = esistente + IC

SCOP = esistente + IC

Altezza dell'edificio = massima 12,50 m (in caso di modalità di attuazione b.))

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai seguenti gruppi funzionali GF1, Gf. 2.2.1/R; Gf. 3.7.2.; Gf. 3.7.3.; GF5; Gf 6.3.; GF7 e GF8 disciplinate dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione di servizi

Dovranno essere verificate e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Modalità d'attuazione

- a.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. a.), b.) e c.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante titolo edilizio diretto;
- b.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. d.), e.) e f.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 s.m.i.

Norme per l'utilizzo dell'indice compensativo (IC)

L'utilizzo dell'indice compensativo facoltativo IC, definito nella misura massima del 20% della SL e/o SCOP esistente alla data di adozione del PGT, è da intendersi aggiuntivo e potrà essere esclusivamente raggiunto una tantum, mediante la modalità di attuazione b.), nel rispetto del seguente parametro:

Descrizione intervento	SL e/o SCOP compensativo
ulteriore acquisizione e conseguente cessione di servizi in progetto (di cui alla tavola PS01), in aggiunta alla dotazione di servizi stabilita dalle norme del Piano dei servizi, ove ritenuti strategici dall'amministrazione comunale.	1 mq di nuova SL e/o SCOP per 2 mq di area a servizi aggiuntiva.



Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Dovranno essere e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- 1.) Per la funzione Gf. 3.7.1.; è richiesta la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile).
- 2.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 3.) Prevedere, oltre agli obblighi di legge in materia, ulteriori n. 2 colonnine per la ricarica elettrica di autoveicoli da localizzare all'interno degli spazi che saranno individuati per i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.
- 4.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.
- 5.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Ambito a Prescrizione Specifica – APS12

Via Zanica (ex A)



Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento
(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 64.790 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

SL = esistente + IC

SCOP = esistente + IC

Altezza dell'edificio = massima 12,50 m (in caso di modalità di attuazione b.))

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai seguenti gruppi funzionali GF1, Gf. 2.2.1/R; Gf. 3.7.2.; Gf. 3.7.3.; GF5; Gf 6.3.; GF7 e GF8 disciplinate dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione di servizi

Dovranno essere verificate e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Modalità d'attuazione

- a.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. a.), b.) e c.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante titolo edilizio diretto;
- b.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. d.), e.) e f.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 s.m.i.

Norme per l'utilizzo dell'indice compensativo (IC)

L'utilizzo dell'indice compensativo facoltativo IC, definito nella misura massima del 20% della SL e/o SCOP esistente alla data di adozione del PGT, è da intendersi aggiuntivo e potrà essere esclusivamente raggiunto una tantum, mediante la modalità di attuazione b.), nel rispetto del seguente parametro:

Descrizione intervento	SL e/o SCOP compensativo
ulteriore acquisizione e conseguente cessione di servizi in progetto (di cui alla tavola PS01), in aggiunta alla dotazione di servizi stabilita dalle norme del Piano dei servizi, ove ritenuti strategici dall'amministrazione comunale.	1 mq di nuova SL e/o SCOP per 2 mq di area a servizi aggiuntiva.



Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Dovranno essere e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- 1.) Per la funzione Gf. 3.7.1.; è richiesta la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile).
- 2.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 3.) Prevedere, oltre agli obblighi di legge in materia, ulteriori n. 2 colonnine per la ricarica elettrica di autoveicoli da localizzare all'interno degli spazi che saranno individuati per i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.
- 4.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.
- 5.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Ambito a Prescrizione Specifica – APS13

Via Anna Costanza Baldry



Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 942 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

SL = quanto previsto dalla perizia prot. n. 0019875 del 08/11/2024 Cat. 6 Cl. 5 Fasc. 111 ovvero 1.885,72 mq

IC = massimo 40% della ST

IPT = minimo 30% della ST

Altezza dell'edificio = massima 9,50 m

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai seguenti gruppi funzionali GF2; GF3; GF4, GF5, GF6; GF7 e GF8 disciplinate dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione di servizi

Non dovuti in quanto già recuperati al f. 12 m. 8587 nelle more del PL in fase di attuazione

Modalità d'attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 s.m.i.

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Realizzazione di edilizia convenzionata

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Ambito a Prescrizione Specifica – APS14

Via Lungo Serio



Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 1.394 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

SL = 210 mq

IC = massimo 40% della ST

IPT = minimo 30% della ST

Altezza dell'edificio = massima 8,00 m

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai seguenti gruppi funzionali GF2; GF3; GF4, GF5, GF6; GF7 e GF8 disciplinate dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione di servizi

Da intendersi assolti a fronte della cessione prevista, da definire all'atto della stipula della convezione, e dovranno essere verificati i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Modalità d'attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 s.m.i.

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Cessione, da definire in sede di convezione con l'Amministrazione, di una superficie collocata in fregio alla via Lungo Serio da destinare alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.