

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

**DOTT. ARCH.
PIERGIORGIO TOSETTI**

via G. Paglia 22/a Bergamo 24100
tel/fax 035/220260
e-mail archtosetti@libero.it

COLLABORATORI:
Dott. Arch. Vittorio Pagetti
Dott. Urb. Elisabetta Crippa
Dott. Arch. Maurizio Manenti
Dott. Arch. Matteo Rota



adottato dal C.C. con delibera N° del
approvato dal C.C. con delibera N° del

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: FEBBRAIO 2011

aggiornamenti:

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI

DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 1 Principi e criteri ispiratori del Documento di Piano

1. 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.

2. Le presenti norme di attuazione del Comune di Fornovo San Giovanni si ispirano inoltre ai principi di partecipazione d'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

1. 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.
2. 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 sovracomunale

1. I Piani urbanistici di livello sovracomunale ai quali il presente PGT fa riferimento sono:
 - il PTR e il PTPR, così come approvati dalla Regione Lombardia e attualmente vigenti e le loro successive modificazioni e integrazioni;
 - il PTCP della Provincia di Bergamo.
2. Il PGT inoltre dovrà recepire i contenuti prescrittivi del Piano di indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Bergamo sia per quanto concerne gli aspetti di natura agro forestale, sia per i contenuti che si porranno come Piano di Settore del PTCP
3. 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.
4. 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.
5. 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.

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

1. 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.
2. 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.
3. Allo stesso modo il PGT considera 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.
4. Il PGT infine individua gli interventi di incentivazione come elementi gestionali strategici da introdurre nell'ambito delle valutazioni 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

1. 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 che dovranno essere dotati dei necessari servizi e infrastrutture.
2. Tutti gli Ambiti di trasformazione sono soggetti a strumento esecutivo d’iniziativa pubblica o privata che utilizzi il criterio perequativo di cui al precedente art. 4.
3. Eventuali funzioni non compatibili con le varie tipologie di destinazione urbanistica previste per i singoli AT sono esplicitamente escluse.
4. 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;
 - le aree a Verde privato con valenza ecologica e ambientale che dovrà essere attrezzata a verde privato
 - le aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico
 - eventuali aree destinate a servizi pubblici e di interesse collettivo da cedere interamente al Comune con convenzione senza oneri per il Comune o da convenzionare a fini degli interventi
5. 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.
6. Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed una efficacia funzionale degli interventi può essere presentata in via preliminare 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.

7. 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.
8. 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.
9. Il Documento di Piano definisce all'interno del territorio di Fornovo San Giovanni due Ambiti di trasformazione residenziali (ATR) e due ambiti di trasformazione produttiva. (ATP)

Art. 6 Ambiti di trasformazione a fini residenziali

1. Negli ambiti di trasformazione di cui al presente articolo 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.
2. 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.
3. 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.
4. Negli ambiti di trasformazione sono vietate le seguenti destinazioni:
 - a) attività commerciali di media e grande distribuzione;
 - b) attività produttive non di servizio ;
 - c) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.
5. Gli ambiti di trasformazione a fini residenziale previsti dal DdP sono i seguenti:

ATR1: area di via Brusocchi

L'ambito di trasformazione in oggetto ha destinazione prevalentemente residenziale con una superficie territoriale complessiva di mq 8.300 consente la realizzazione di interventi per una volumetria massima di mc 8300 (src mq 2.766), con altezze non superiori a ml. 7,50.

L'intervento è soggetto alla predisposizione di preliminare Piano Attuativo.

All'interno del PA dovrà essere garantita la realizzazione della viabilità di connessione con la viabilità esistente, nonché una fascia verde di filtro a contorno dell'ambito.

È prescritta la perequazione delle possibilità edificatorie.

In tal senso laddove il Piano Attuativo venisse presentato da un numero di proprietà inferiore rispetto a quelle interne alla perimetrazione dell'ambito la quantità volumetrica massima ammissibile sarà definita proporzionalmente alle superfici di proprietà rispetto alla massima ammissibile complessiva.

ATR 2 : area di via Caravaggio e via Brusocchi

L'ambito di trasformazione in oggetto abbina due distinte aree poste una in via Caravaggio e l'altra in via Brusocchi coordinandone gli interventi.

La superficie territoriale complessiva è di mq. 13.800.(di cui mq. 9.400 come “areale della modificabilità” e mq. 440 come superficie a verde di filtro e servizi).

All'interno dell'ambito è prescritta l'applicazione dei criteri di perequazione.

Il criterio di perequazione comporta l'equa ripartizione delle quantità edificatorie realizzabili così come attribuita nell'ambito dell'approvazione dell'inerente Piano Attuativo ai sensi dell'art.8 della L.R. 12/2005 e si applica alle aree individuate come “areale della modificabilità” a cui è assegnato una utilizzazione di 0,33 mq./mq.

Le aree non sono soggette a diritti compensativi in quanto già partecipano dei diritti perequativi.

La volumetria massima realizzabile nell'ambito è di mc. 9400 (s.r.c.. mq. 3133), con altezze non superiori a ml. 7,50.

Art. 7 Ambiti di trasformazione a fini prevalentemente produttivi

1. Negli ambiti di trasformazione di cui al presente articolo 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.
2. 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 interrato e/o seminterrate.
3. Negli ambiti di trasformazione sono vietate le seguenti destinazioni:
 - a) attività commerciali di media e grande distribuzione di cui all'art. 37, comma 15, primo alinea, della disciplina del PdR ;
 - b) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.
4. Gli ambiti di trasformazione a fini prevalentemente produttivi sono i seguenti:

ATP1 "Creasca nord est"

L'ambito di trasformazione in oggetto ha destinazione per interventi insediativi di attività economiche una superficie territoriale complessiva di mq 30.100 e consente la realizzazione di interventi per una slp massima di mq 15.000 e altezza massima di ml. 9,00.

L'intervento è soggetto alla predisposizione di preliminare Piano Attuativo.

È prescritta la perequazione delle possibilità edificatorie.

In tal senso laddove il Piano Attuativo venisse presentato da un numero di proprietà inferiore rispetto a quelle interne alla perimetrazione dell'ambito la quantità volumetrica massima ammissibile sarà definita proporzionalmente alle superfici di proprietà rispetto alla massima ammissibile complessiva.

All'interno del Piano dovrà essere garantita la realizzazione della viabilità di connessione con la ex SS 591 .

ATP2 "Creasca sud est"

L'ambito di trasformazione in oggetto ha destinazione per interventi insediativi di attività economiche una superficie territoriale complessiva di mq 34.300 e consente la

realizzazione di interventi per una slp massima di mq 17.000 e altezza massima di ml. 9,00.

L'intervento è soggetto alla predisposizione di preliminare Piano Attuativo.

È prescritta la perequazione delle possibilità edificatorie.

In tal senso laddove il Piano Attuativo venisse presentato da un numero di proprietà inferiore rispetto a quelle interne alla perimetrazione dell'ambito la quantità volumetrica massima ammissibile sarà definita proporzionalmente alle superfici di proprietà rispetto alla massima ammissibile complessiva.

All'interno del Piano dovrà essere garantita la realizzazione della viabilità di connessione con la ex SS 591 .

Art. 8 Operazioni in ambiti territoriali coordinati: interventi di incentivazione e compensazione urbanistica

1. Il Documento di Piano individua con specifica simbologia grafica due interventi ad ambiti territoriali coordinati, soggetti ad incentivazione e compensazione urbanistica che costituiscono elementi essenziali per l'attuazione degli obiettivi e degli indirizzi inerenti di riqualificazione urbana.
2. Tali operazioni, riferite all'ATR 1 e all'ATR 2, si attuano mediante la programmazione contestuale di interventi su più aree edificate e/o edificabili, anche non contigue tra loro, al fine di dare impulso agli interventi di riqualificazione urbana ed ambientale che si ritengono essenziali per la crescita della qualità degli ambiti urbani e, segnatamente, alla eliminazione di alcune situazioni di obsolescenza architettonica e funzionale interne al nucleo di antica formazione.
3. Le operazioni coordinate relative all'ATR 1 area di via Brusocchi" fanno riferimento all'obbligo di contestuale intervento per il recupero del complesso di via Breda, individuato con specifico simbolo grafico nella tav. 3 del PdR, da intendersi quale standard qualitativo, mediante la cessione delle aree individuate e degli immobili su di essa esistente a titolo di standard qualitativo, assorbente anche gli standard di legge previsti per l'intervento.
4. Le operazioni coordinate relative all'ATR 2 sono invece costituite dalla contestuale progettazione urbanistica delle aree di via Caravaggio e di via Brusocchi, come individuate dalla tav 6 del DdP, da attuarsi mediante programma integrato di intervento esteso contestualmente ai due ambiti, da considerarsi a tutti gli effetti come compendio unitario. Gli interventi edilizi successivi potranno essere previsti dal PII come distinte unità di intervento.
5. Le volumetrie previste all'interno dei due ATR costituiscono di per sé elemento compensativo delle cessioni che dovranno essere effettuate a titolo di standard qualitativo.

Art. 9 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche

1. I progetti dei Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle Leggi in materia e in particolare quelli indicati al successivo art. 10.
2. 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.
3. Nei piani residenziali dovrà essere sempre effettivamente prevista l'area minima per parcheggi indicata dalla disciplina del Piano dei Servizi .
La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura indicata dal Piano dei Servizi, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore alla data di approvazione della Lottizzazione.
Potrà essere prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio all'interno dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente solo nel caso di comprovata impossibilità di reperimento degli stessi nello ambito della zona soggetta a P.d.R.
Potrà infine essere prevista in luogo della monetizzazione delle aree a standard la cessione di corrispondenti quote di aree per standard urbanistici previste dal P.R.G. all'esterno del perimetro del piano. Tale cessione potrà essere effettuata anche per le aree di parcheggio qualora le aree da cedere siano poste a non più di 200 mt. dall'area soggetta a Piano Attuativo.
4. Nei piani delle zone produttive o commerciali, dovrà essere sempre effettivamente prevista la quantità minima di aree destinate a parcheggio secondo i criteri individuati dal Piano dei Servizi.
La rimanente quota di standards potrà essere monetizzata qualora la sua realizzazione non sia espressamente indicata dal PGT o non sia espressamente richiesta dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dello strumento attuativo.
La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura indicata dal Piano dei Servizi, nonché quanto altro stabilito dalle Leggi in vigore alla data di approvazione del PA .
Potrà infine essere prevista in luogo della monetizzazione delle aree a standard la cessione di corrispondenti quote di aree per standard urbanistici previste dal P.R.G. all'esterno del perimetro del piano.

5. In tutti i tipi di intervento i contributi di urbanizzazione, all'atto dell'effettivo pagamento, dovranno essere adeguati in riferimento alle quote stabilite dal Consiglio Comunale in base ai criteri di cui alle Leggi Regionali in materia.
6. In ogni tipo di Piano Attuativo dovranno essere previsti 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.
7. In tutti i Piani Esecutivi 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.
8. 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.
9. La rete viaria interna non potrà essere scomputata dai contributi urbanizzativi né ceduta all'Amministrazione Comunale, ma le relative superfici potranno essere computate agli effetti della determinazione del potenziale edificativo del comparto.
10. L'Amministrazione potrà consentire la cessione e la realizzazione degli standard urbanistici dovuti per l'edificazione nei Piani Attuativi aree di espansione anche in localizzazioni esterne ai singoli P.L., in funzione di priorità indicate dall'Amministrazione stessa e con essa concordate; potrà inoltre, 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. 10 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi

1. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:5.000) 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.
2. 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
3. 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 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
4. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:200, 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.
5. 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.
6. Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.
7. 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.
8. Inserimento ambientale dell'intervento nel contesto mediante rendering o prospetti/sezioni ambientali.

9. Relazione tecnica contenente in particolare:

- descrizione degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'amministrazione comunale e da eventuali documenti di programmazione sovracomunale;
- dimostrazione degli standard urbanistici qualitativi e quantitativi, in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal Piano Attuativo suddivisi tra le diverse funzioni previste;
- analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e accessibilità trasportistica.

10. Relazione economica sulla fattibilità dell'intervento, che evidenzia 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.

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

12. 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.

13. 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. 11 Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione

1. 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.

2. 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 alla gestione delle strutture e dei servizi, qualora questi siano realizzati per essere condotti dai privati in convenzione.

Art. 12 Interventi di realizzazione di opere pubbliche negli ambiti di trasformazione

1. In tutti gli Ambiti di trasformazione qualora l'Amministrazione comunale intendesse anticipare l'attuazione di interventi pubblici, tali aree potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità o potranno essere cedute gratuitamente (mediante convenzione con il Comune) dai privati che intendano rimanere titolari diritti edificatori assegnati dalla disciplina del PGT in regime di compensazione ed utilizzare successivamente tali diritti.
2. In tali aree l'intervento potrà essere attuato direttamente da parte del Comune, se finalizzato alla realizzazione di viabilità, verde e attrezzature pubbliche o attuato mediante permesso di costruire convenzionato sia per gli interventi di Edilizia residenziale pubblica sia per la realizzazione di attrezzature di uso pubblico.
3. Tutti gli interventi sono sottoposti, a partire dalla loro fase preliminare e fino alla loro definizione, ad una procedura di informazione e consultazione della cittadinanza e dei soggetti portatori di interessi pubblici o collettivi ai sensi della legislazione e normative vigenti.

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

1. I Piani Attuativi per la realizzazione degli interventi negli ambiti di trasformazione possono essere presentati relativamente a comparti con il potenziale edificatorio minimo previsto dalle prescrizioni per i singoli ambiti individuate al precedente art. 6.
2. I piani Attuativi possono essere presentati relativamente a comparti all'interno del cui perimetro i proponenti del PA siano proprietari almeno del 51% delle aree.
3. 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.
4. Successivamente a tale scadenza gli atti saranno trasmessi alla Giunta Comunale, accompagnati da adeguata relazione tecnica, per la valutazione della proposta .
5. 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
6. Il procedimento di adozione e definitiva approvazione del Piano Attuativo 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.
7. 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 dai precedenti artt. 4 e 8;
 - 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 .
8. 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.

9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi presenti o previsti nel territorio comunale

1. In tutto il territorio comunale gli insediamenti produttivi, oltre che avere caratteri coerenti con i requisiti igienico-sanitari e di legge, devono adeguatamente inserirsi nel tessuto urbano ed essere compatibili con la disponibilità e i caratteri dei servizi e delle attrezzature esistenti al contorno e/o previste.

2. 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.

3. 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;
 - nuove industrie manifatturiere della gomma nelle zone di immediato rapporto con le zone residenziali e negli insediamenti produttivi confermati per i lotti a distanza inferiore a 150 mt. dalle zone residenziali.

4. 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.

5. 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.

Art. 15 Destinazioni d'uso vietate nell'intero territorio comunale

1. 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 e di materie plastiche;
 - 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;
 - industria della gomma;
 - allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli;
 - deposito e commercio di materiali edili.

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

3. Quanto previsto dal precedente comma non si applica per gli insediamenti disciplinati in via transitoria nel Piano delle Regole.

INDICE

Art. 1 Principi e criteri ispiratori del Documento di Piano.....	2
Art. 2 Oggetto del PGT.....	3
Art. 3 Modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale.....	4
Art. 4 Criteri e modalità per la compensazione, la perequazione e l'incentivazione	5
Art. 5 Ambiti di trasformazione	6
Art. 6 Ambiti di trasformazione a fini residenziali.....	8
Art. 7 Ambiti di trasformazione a fini prevalentemente produttivi	10
Art. 8 Operazioni in ambiti territoriali coordinati: interventi di incentivazione e compensazione urbanistica.....	12
Art. 9 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche	13
Art. 10 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi	15
Art. 11 Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione	17
Art. 12 Interventi di realizzazione di opere pubbliche negli ambiti di trasformazione.....	18
Art. 13 Modalità e procedure per l'attivazione e l'approvazione dei Piani Attuativi	19
Art. 14 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi presenti o previsti nel territorio comunale.....	21
Art. 15 Destinazioni d'uso vietate nell'intero territorio comunale.....	23