

COMUNE DI PAGAZZANO
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

Collaboratori:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti
Dott. Arch. Maurizio Manenti
Dott. Urb. Elisabetta Crippa

Procedimento VAS:

Dott. RAFFAELE MORIGGI Autorità procedente
Arch. NATASCIA FASOLINI Autorità competente

Amministrazione comunale:

RAFFAELE MORIGGI Sindaco
Dott.ssa SERENA CARMINATI Ass. urbanistica
Dott.ssa ANNA SCHIRALDI Segretario comunale



data: DICEMBRE 2012

all.

A

Adozione: D.C.C. n° del

Approvazione: D.C.C. n°... del.....

Pubblicazione sul BURL n° del

COMUNE DI PAGAZZANO

**PROPOSTA DI
DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Art. 1 Principi e criteri ispiratori del Documento di Piano

1. La disciplina urbanistica del PGT si ispira:
 - ai principi 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 del “maggiore dettaglio”, che caratterizza la natura delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore;
 - ai principi della perequazione urbanistica e della compensazione che prevedono forme di equità di trattamento nelle previsioni urbanistiche in relazione ai vantaggi e agli oneri che il piano determina con le proprie previsioni.

2. Le presenti norme di attuazione del Comune di Pagazzano si ispirano inoltre ai principi di partecipazione d'imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'art. 97 della Costituzione nell'art. 1 della Legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni, e nell'art. 1 della l.r.12/2005, 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 e obbiettivi ed efficacia del Documento di Piano

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

3. In particolare il Documento di Piano determina gli indirizzi strategici per il Governo del Territorio che si ispirano ai seguenti obiettivi:
 - a) perseguire una “visione olistica” della pianificazione urbanistica, che sappia coniugare le esigenze dello sviluppo territoriale con le necessità materiali e immateriali dei cittadini
 - b) attuare una politica di rilancio e riqualificazione dell'ambito di antica formazione come punto di riferimento dell'identità peculiare della storia urbana e sociale della comunità e luogo della memoria collettiva.
 - c) minimizzare il consumo di suolo privilegiando gli interventi di recupero e riqualificazione dell'esistente, l'utilizzo delle aree ancora libere all'interno del continuum urbanizzato e delle aree di frangia urbana
 - d) sostenere le attività economiche presenti nel territorio prevedendo modesti completamenti nelle aree interne agli insediamenti esistenti e nelle aree di frangia e individuando criteri normativi ispirati al criterio della flessibilità ed efficacia, pur nella massima attenzione alla sostenibilità ambientale, paesistica ed ecologica
 - e) valorizzare il sistema del commercio diffusi, con particolare riguardo alle attività di vicinato e di prossimità, da intendere come servizio alla popolazione e in particolare delle categorie sociali più deboli
 - f) valorizzare la presenza delle attività agricole come elemento significativo dell'economia locale e come primo presidio della qualità ambientale e paesistica
 - g) Valorizzare e riqualificare gli assi della mobilità sia territoriale che interna
 - h) rafforzare e, riqualificare e implementare il sistema dei servizi e delle attrezzature

- i) Valorizzare il patrimonio ambientale, paesistico e naturalistico, anche in funzione di una fruizione diffusa.
 - j) Incentivare la “sostenibilità diffusa” con la promozione degli interventi ecosostenibili, del risparmio energetico e il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili anche al fine della diminuzione dei carichi ambientali.
 - k) Perseguire in ogni tipo di trasformazione urbana e/o paesistica l’obiettivo della massima qualità degli interventi.
4. Il documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ai sensi dell’art. 8, c. 3, della l.r.12/2005.
5. In materia di trasformazioni urbanistiche ed edilizie il Documento di Piano agisce a livello normativo esclusivamente sulla disciplina degli Ambiti di Trasformazione, così come individuata dal successivo art. 5 e segg.

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:
 - a) il PTR e il PTPR, così come approvati dalla Regione Lombardia e attualmente vigenti e le loro successive modificazioni e integrazioni;
 - b) la Rete Ecologica Regionale (RER)
 - c) il PTCP della Provincia di Bergamo e i suoi strumenti attuativi ai sensi degli artt. 16,17 e 18 delle Nda
 - d) Il PIF della Provincia di Bergamo
2. 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.
3. 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 avente valore prescrittivo e prevalente ai sensi di legge 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.
4. 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 Compensazione, perequazione e 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 individua il criterio perequativo come elemento fondante dei contenuti dei singoli atti e in particolare ne prevede l'attuazione in tutti gli ambiti a pianificazione attuativa.
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 qualificate come Ambiti di Trasformazione le parti del territorio, inedificate e non urbanizzate o parzialmente urbanizzate, che per localizzazione e caratteri si manifestano idonee ad integrare organicamente il tessuto urbanistico ed edilizio esistente.
2. In tali aree il Piano di Governo del Territorio prevede la realizzazione di nuovi insediamenti dotati dei necessari servizi pubblici.
3. All'interno degli Ambiti di cui al presente articolo sono cartograficamente individuati "Areali di valenza paesistica o di naturalità", che devono essere realizzati contestualmente agli interventi.
4. Tutti gli Ambiti di Trasformazione sono soggetti a Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata che dovranno prevedere le modalità perequative di cui al precedente art. 4.
5. Eventuali funzioni non compatibili con le varie tipologie di destinazione urbanistica, così come individuata all'art. 11 del Piano delle Regole, assegnata a ciascun Ambito di Trasformazione, sono esplicitamente escluse.
6. 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 che dovranno essere attrezzate a verde con valenza ecologica e paesistica;
 - le aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico.
7. Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed un'efficacia funzionale, il Comune può dotarsi di un progetto preliminare di coordinamento per ciascun ambito di intervento.
8. Esso sarà reso pubblico e comunicato agli interessati, che potranno formulare le proprie osservazioni e valutazioni in merito ai contenuti progettuali del piano, nei confronti dei quali il Comune potrà eventualmente assumere le proprie determinazioni con atto formale della Giunta Comunale.
9. Tale strumento costituisce una proposta progettuale generale non avente valore di piano attuativo e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 51% delle aree dell' Ambito.

10. 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 considerato.
11. Qualora il Comune faccia proprio con specifico atto deliberativo di Giunta il progetto di coordinamento di iniziativa di privati, esso, reso pubblico e comunicato agli interessati, diventa cogente nei confronti della successiva elaborazione dei Piani Attuativi e delle relative convenzioni.
12. Gli elaborati del Progetto di coordinamento dovranno definire, con gli opportuni documenti grafici e cartografici, l'ambito di intervento, l'assetto morfologico e planivolumetrico e i principali contenuti programmatici e progettuali che guideranno la trasformazione urbanistica e dovranno essere accompagnati da una adeguata trattazione delle motivazioni a sostegno delle scelte progettuali operate.
13. La cartografia del Documento di Piano definisce il quadro complessivo di organizzazione del territorio individuandone tutti gli elementi che concorrono alla formazione della struttura urbana e dell'organizzazione territoriale.

Art. 6 *Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano*

1. Gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano sono soggetti, oltre alla disciplina del precedente art. 5, alle prescrizioni di intervento e alle direttive di cui alle seguenti schede.
2. Le quantità edificatorie individuate nelle schede, costituiscono un massimo non superabile, e non si configurano come conformative dei diritti di proprietà, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/2005.
3. Tali quantità saranno definite nell'ambito della valutazione della proposta preliminare di cui al successivo art. 12.

ATR 1			
		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	17.270 mq	Piano attuativo unitario con obbligo di perequazione e formazione obbligatoria della viabilità di corona all'abitato interna all'ambito	
Superficie Zonale "areali della modificabilità"	10.750 mq		All'interno del perimetro devono essere soddisfatti i carichi urbanistici primari della sosta secondo i criteri del P.d.S.
Volume complessivo massimo	5.500 mc	Altezza massima ml 7,50 Tipologia edilizia mono/bifamigliari e piccole palazzine con esclusione della schiera Superficie coperta 30%	
Superfici a verde di rispetto e distacco	3.960 mq	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipi dei diritti perequativi.	
Viabilità interna	2.560 mq	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipi dei diritti perequativi.	L'intervento dovrà contribuire, pro quota con l'ATR2, a titolo di standard qualitativo, alla realizzazione del tratto meridionale della strada di collegamento tra la via Fontana e la via Treviglio
Aree a standard	990 mq	superficie da cedere in lotto unitario	Possibilità di allocare volumi compensativi e premiali nel rispetto dei parametri edilizi fissati. E' escluso il recupero abitativo dei sottotetti

Comune di Pagazzano –Documento di Piano
Disciplina generale e degli interventi

ATR 2			
		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	29.050 mq	Piano attuativo unitario con obbligo di perequazione e formazione obbligatoria della viabilità di corona all'abitato interna all'ambito	
Superficie Zonale "areali della modificabilità"	20.800 mq		All'interno del perimetro devono essere soddisfatti i carichi urbanistici primari della sosta secondo i criteri del P.d.S.
Volume complessivo massimo	10.500 mc	Altezza massima ml 7,50 Tipologia edilizia mono/bifamigliari e piccole palazzine con esclusione della schiera Superficie coperta 30%	
Superfici a verde di rispetto e distacco	4.950 mq	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipano dei diritti perequativi.	
Viabilità interna	3.300 mq	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipano dei diritti perequativi.	L'intervento dovrà contribuire, pro quota con l'ATR1, a titolo di standard qualitativo, alla realizzazione del tratto meridionale della strada di collegamento tra la via Fontana e la via Treviglio
Aree a standard	1.890 mq	sup da cedere in lotto unitario superficie da cedere in lotto unitario	Possibilità di allocare volumi compensativi e premiali nel rispetto dei parametri edilizi fissati. E' escluso il recupero abitativo dei sottotetti

ATR 3			
		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	8.670 mq	Piano attuativo unitario con obbligo di perequazione e formazione obbligatoria della viabilità di corona all'abitato interna all'ambito	
Superficie Zonale "areali della modificabilità"	-		All'interno del perimetro devono essere soddisfatti i carichi urbanistici primari della sosta secondo i criteri del P.d.S.
Volume complessivo massimo	4.500 mc	Altezza massima ml 7,50 Tipologia edilizia mono/bifamigliari e piccole palazzine con esclusione della schiera Superficie coperta 30%	Possibilità di allocare volumi compensativi e premiali nel rispetto dei parametri edilizi fissati. E' escluso il recupero abitativo dei sottotetti
Superfici a verde di rispetto e distacco	2.315 mq	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipano dei diritti perequativi.	
Viabilità interna	-	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipano dei diritti perequativi.	

Comune di Pagazzano – Documento di Piano
Disciplina generale e degli interventi

ATR 4			
		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	27.000 mq	Piano attuativo unitario con obbligo di perequazione e formazione obbligatoria della viabilità di corona all'abitato interna all'ambito	
Superficie Zonale "areali della modificabilità"	-		All'interno del perimetro devono essere soddisfatti i carichi urbanistici primari della sosta secondo i criteri del P.d.S.
Volume complessivo massimo	10.000 mc	Altezza massima ml 7,50 Tipologia edilizia mono/bifamigliari e piccole palazzine con esclusione della schiera Superficie coperta 30%	Possibilità di allocare volumi compensativi e premiali nel rispetto dei parametri edilizi fissati. E' escluso il recupero abitativo dei sottotetti
Superfici a verde di rispetto e distacco	mq	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipi dei diritti perequativi.	
Viabilità interna	-	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipi dei diritti perequativi.	
Aree a standard	1.800 mq	superficie da cedere in lotto unitario	Possibilità di allocare volumi compensativi e premiali nel rispetto dei parametri edilizi fissati. E' escluso il recupero abitativo dei sottotetti

ATP 1			
		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	71.500 mq	Piano attuativo unitario con obbligo di perequazione e formazione obbligatoria della viabilità di corona all'abitato interna all'ambito	
Superficie Zonale "areali della modificabilità"	53.000 mq	L'accesso alle superfici utilizzabili dovrà avvenire nella posizione indicata con il simbolo  prevedendo la realizzazione di rotatoria che consenta anche l'accesso alle zone produttive poste a valle	All'interno del perimetro devono essere soddisfatti i carichi urbanistici primari della sosta secondo i criteri del P.d.S.
Superficie coperta	28.000 mq	Altezza massima 8,00 m	
Superfici a verde di rispetto e distacco	18.500 mq	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipi dei diritti perequativi.	Dovrà essere prevista una fascia verde piantumata di distacco dal confine comunale e realizzato al suo interno il tratto di percorso del sistema della rete ciclabile-pedonale.

Art. 7 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi

1. Le proposte dei Piani Attuativi per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione dovranno essere coerenti con i seguenti indirizzi da seguire all'interno delle proposte progettuali nelle quali la ricerca della qualità urbana dovrà porsi come riferimento generale della progettazione.
2. Essa dovrà quindi avere riguardo ai seguenti elementi:
 - prevedere l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale, intesi a perseguire la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana,
 - valorizzare gli interventi della viabilità urbana, quest'ultima anche attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente al fine di un miglioramento dei caratteri della mobilità;
 - individuare un approccio progettuale che preveda interventi che siano improntati alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale, ove necessari.
3. Ogni progetto dovrà raggiungere un alto “profilo qualitativo della trasformazione” sia per la parte di progettazione vera e propria che per la successiva gestione.
4. L'Amministrazione valuterà la possibilità di individuare, laddove necessario, all'interno dei P.A. quegli elementi “premiali” che possano consentire di incentivare gli operatori alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero urbanistico ed urbano e di elevata qualità urbana.

Art. 8 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche

1. All'interno delle proposte progettuali dei Piani Attuativi dovranno essere presenti i seguenti elementi:
 - a) I progetti dei Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle Leggi in materia e in particolare quelli indicati al successivo art. 11
 - b) Nei piani residenziali dovrà essere sempre effettivamente prevista l'area minima per parcheggi indicata dalla disciplina del Piano dei Servizi .
 - c) 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 Piano Attuativo
 - d) 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.
 - e) In tutti i Piani 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.

2. 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; le strutture viarie funzionali alla sola mobilità interna non potranno essere scomutate dai contributi urbanizzativi.

3. L'Amministrazione potrà consentire la cessione e la realizzazione degli standard urbanistici dovuti per l'edificazione nei Piani Attuativi anche in localizzazioni esterne ai singoli P.A., 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. 9 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi

1. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) per l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei subsistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.
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 o 1:1.000 contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sotto-servizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici
4. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzione, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.
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.

7. Relazione tecnica contenente in particolare:

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

8. Relazione economica sulla fattibilità dell'intervento, che 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.

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

10. A corredo della proposta preliminare di cui al successivo art. 14, 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.

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

Art. 10 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 250 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 ove 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;
 - l'eventuale realizzazione di elementi di "standard qualitativo", che dovranno concorrere 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. 11 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 dei 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 o dei soggetti interessati agli effetti dell'intervento, in funzione della sua possibile incidenza, e dei soggetti portatori di interessi pubblici o collettivi ai sensi della legislazione e normative vigenti.

Art. 12 Modalità e procedure per l'attivazione e l'approvazione dei Piani Attuativi

1. Il deposito formale degli elaborati dei Piani Attuativi per l'avvio del procedimento di adozione e definitiva approvazione dei PA dovrà 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.
2. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico provvederà, entro 15 giorni dal deposito della proposta preliminare, a trasmettere la documentazione alla Giunta Comunale, accompagnata da adeguata relazione tecnica, per la valutazione della proposta.
3. La proposta preliminare dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:
 - progetto planivolumetrico di massima;
 - relazione tecnica contenente la descrizione del P.A., delle proposte di standard qualitativi e del rapporto con gli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dal precedente art. 10;
 - relazione economica di massima relativa agli interventi di urbanizzazione, di infrastrutturazione, di standard e alle eventuali proposte di standard qualitativi e quantitativi con riferimento in particolare alle modalità di attuazione degli stessi.
4. La proposta verrà 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.
5. L'Amministrazione Comunale si pronuncerà comunque entro 60 giorni dalla presentazione della proposta, salvo interruzione di tale termine nel caso si rendessero necessarie eventuali integrazioni della documentazione.
6. A seguito della valutazione positiva sulla proposta preliminare potrà essere presentata la proposta definitiva per l'avvio dell'iter procedurale di approvazione.
7. Nell'ambito della procedura preliminare ove richiesto dai proponenti l'Amministrazione si riserva la possibilità di individuare eventuali elementi "premiali" in rapporto ai caratteri dell'intervento al fine di consentire l'incentivazione degli interventi di recupero e di riqualificazione urbana.
8. I piani Attuativi possono essere presentati anche relativamente a comparti all'interno del cui perimetro i proponenti del PA siano proprietari almeno del 51% delle aree, con le procedure di cui all'art. 12, comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 13 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;
 - 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 lo stoccaggio e l'eliminazione di rifiuti industriali;
 - 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.

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 e a questi si applica la specifica normativa della disciplina del Piano delle Regole in materia di compatibilità urbanistica.

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

Art. 14 Interventi soggetti a valutazione di compatibilità urbanistica

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;
 - industrie 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;
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 fino al superamento della “valutazione di compatibilità urbanistica”, di cui al presente articolo.

Art. 15 Disciplina idrogeologica del territorio comunale

1. Tutti gli interventi previsti dal PGT all'interno del territorio comunale sono soggetti alla disciplina relativa alla "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT", così come definita dall'inerente normativa allegata al presente Piano per farne parte integrale e sostanziale, ai sensi della l.r.12/2005.
2. Il documento di Piano e il Piano delle regole, negli elaborati della componente Ambientale e paesistica individuano le "aree non soggette a trasformazione" in rapporto alle indicazioni della Componente geologica del PGT.

INDICE

DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	1
Art. 1 Principi e criteri ispiratori del Documento di Piano.....	2
Art. 2 Oggetto del PGT e obiettivi ed efficacia del Documento di Piano	3
Art. 3 Modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale.....	5
Art. 4 Criteri e modalità per la compensazione, la perequazione e l'incentivazione	6
Art. 5 Ambiti di Trasformazione	7
Art. 6 Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.....	9
Art. 7 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi	12
Art. 8 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche	13
Art. 9 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi	14
Art. 10 Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione.....	16
Art. 11 Interventi di realizzazione di opere pubbliche negli Ambiti di Trasformazione	17
Art. 12 Modalità e procedure per l'attivazione e l'approvazione dei Piani Attuativi	18
Art. 13 Destinazioni d'uso vietate nell'intero territorio comunale.....	19
Art. 14 Interventi soggetti a valutazione di compatibilità urbanistica	20
Art. 15 Disciplina idrogeologica del territorio comunale	22