

COMUNE DI VIADANICA

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

MODIFICATA IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

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. Arch. Matteo Rota

Dott. Urb. Elisabetta Crippa

Dott. Arch. Lorenzo Valtulini

adottato dal C.C. con delibera N° 1 del 30.03.2010

approvato dal C.C. con delibera N° 15 del 30.09.2010

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: FEBBRAIO 2010

aggiornamenti: OTTOBRE 2010

COMUNE DI VIADANICA

DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 1 Principi e criteri ispiratori del Documento di Piano

La disciplina urbanistica del PGT si ispira:

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

Le presenti norme di attuazione del Comune di Viadanica 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

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

In particolare il PGT fissa:

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

Art. 3 Modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale

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

- il PTPR, così come approvato dalla Regione Lombardia e attualmente vigente e le sue successive modificazioni e integrazioni;
- il PTCP della Provincia di Bergamo.

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

Al fine di una più certa e assoluta conformità degli elaborati del Documento di Piano del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole le presenti norme confermano la assoluta prevalenza sui contenuti degli atti del PGT di tutte le previsioni 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.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 5 Ambiti di trasformazione

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

All'interno degli ambiti di cui al presente articolo sono cartograficamente individuati “ambiti di formazione” di elementi di naturalità, che devono essere realizzati contestualmente agli interventi.

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

Eventuali funzioni non compatibili con le varie tipologie di destinazione urbanistica così come individuata all'art. 11 del Piano delle Regole sono esplicitamente escluse.

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

- le aree nelle quali va concentrata l'edificazione, definite come Area di concentrazione edilizia;
- le aree a Verde privato con valenza ecologica e paesistica che dovranno essere attrezzate a verde privato
- le aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Gli edifici esistenti interni agli ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi e sottoposti ad intervento diretto alle seguenti condizioni:

- a) lo stralcio deve riguardare l'area di effettiva pertinenza dell'edificio, come risulta dalla situazione catastale e di fatto o parte di essa;
- b) gli edifici stralciati se a destinazione non congruente con quella prevista dall'art. 11 non possono essere demoliti e ricostruiti, ma esclusivamente sottoposti ad interventi di recupero;
- c) le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso in atto devono essere compatibili con la normativa funzionale dell'ambito interessato.

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

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

Tale strumento costituisce una proposta progettuale generale non avente valore di piano attuativo e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 51% delle aree dell'ambito.

In questo caso, dovrà, essere garantito il rispetto, pro quota, dei diritti di tutti i singoli proprietari in rapporto agli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario considerato.

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

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

Art. 6 Ambiti di trasformazione a fini residenziali e residenziali -turistici

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.

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

Sono altresì consentite tipologie edilizie funzionali alla destinazione turistico-ricettiva.

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.

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.

Art. 7 Ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Il Documento di Piano definisce all'interno del territorio di Viadanica tre Ambiti di trasformazione ed un ambito di trasformazione produttiva

ATR1: area in posizione sud della frazione Lerano

L'ambito di trasformazione in oggetto ha una superficie territoriale complessiva di mq 7.590 e consente la realizzazione di interventi per una volumetria massima di mc 9000 (src mq 3000), 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 via Lerano, nonché una fascia verde di valenza ambientale 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.

ATR2: area a nord della Località Giogo

L'ambito di trasformazione in oggetto ha una superficie territoriale complessiva di mq 10.330 e consente la realizzazione di interventi per una volumetria massima di mc 12000 (src mq 4.000), con altezza massima di ml. 7,50.

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.

ATR3: area in fregio a via Dosso

L'ambito di trasformazione in oggetto ha una superficie territoriale complessiva di mq 6300 e consente la realizzazione di interventi per una volumetria massima di mc 7500 (src mq 2500), con altezza massima di ml. 7,50.

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.

ATP1: area ad ovest di via Rasetti

L'ambito di trasformazione in oggetto è costituito da un insieme di aree, meglio identificate nell'allegata tavola di progetto, che costituiscono un sistema di possibili interventi insediativi, ciascuno che dovranno porsi ad integrazione delle attività produttive presenti ad est della via Rasetti.

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

La superficie territoriale è di mq. 17900: la superficie utile realizzabile è di mq 7160 con altezza massima di ml. 8,00.

Non è in ogni caso ammessa la presentazione di progetti unitari inferiori alla dimensione minima di mq 7500 di st.

È prevista la perequazione delle possibilità edificatorie all'intero di ciascun ambito. Pertanto interventi proposti da un numero di proprietari inferiore a quelli presenti all'interno del perimetro degli ambiti non potrà comunque superare la quota di potenziale insediativo pari alla percentuale delle superfici di proprietà dei proponenti.

All'interno del Piano dovrà essere garantita la realizzazione della viabilità di connessione con la via Rasetti nonché una fascia verde di distacco e di filtro, di dimensione adeguata a garantire protezione ambientale ed acustica, lungo tutto il lato a confine con l'edificazione residenziale.

Art. 8 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi

Le proposte di Piani Attuativi per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione dovranno essere coerenti con i seguenti indirizzi da seguire all'interno delle proposte progettuali nelle quali la ricerca della qualità urbana dovrà porsi come riferimento generale della progettazione.

Essa dovrà quindi avere riguardo ai seguenti elementi:

- prevedere l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale, intesi a perseguire la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana,
- valorizzare gli interventi della viabilità urbana, quest'ultima anche attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente al fine di un miglioramento dei caratteri della mobilità;
- individuare un approccio progettuale che preveda interventi che siano improntati alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale, ove necessari.

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

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

Art. 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 di quelli indicati al successivo art. 10
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

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.

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.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 1:10.000) per l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei subsistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.

La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, eventualmente su supporto informatico e dovrà evidenziare lo stato dei servizi a rete presenti al contorno o sull'area di intervento specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e programmate dagli enti competenti

2. Stato di fatto degli ambiti di intervento esteso ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento.in scala 1:500 o 1:1.000 contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sotto-servizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici

3. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzione, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.

4. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti nella convenzione da parte del proponente.

5. Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.

6. Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.

7. Relazione tecnica contenente in particolare:

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

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

A corredo, invece, della proposta preliminare inoltrata all'Amministrazione comunale è sufficiente che il proponente presenti la seguente documentazione:

- schema di massima del progetto planivolumetrico di cui al punto 4;
- relazione tecnica contenente la descrizione degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi;
- relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

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

Art. 11 Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione

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

In particolare, la convenzione deve prevedere:

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

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 di diritti edificatori assegnati dalla disciplina del PGT in regime di compensazione ed utilizzare successivamente tali diritti.

In tali aree l'intervento potrà essere attuate 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.

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

I Piani Attuativi per la realizzazione degli interventi negli ambiti di trasformazione possono essere presentati relativamente a comparti con superficie territoriale minima di 15.000 mq e con il potenziale edificativo minimo previsto dalle prescrizioni per i singoli ambiti individuate al precedente art. 10

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.

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

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

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

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

La proposta preliminare dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

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

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

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

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

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

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

Art. 14 Destinazioni d'uso vietate nell'intero territorio comunale

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

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

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

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

INDICE

DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO	1
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 e residenziali -turistici.....	8
Art. 7.....	9
Art. 8 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi.....	11
Art. 9 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche	12
Art. 10 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi.....	13
Art. 11 Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione.....	15
Art. 12 Interventi di realizzazione di opere pubbliche negli ambiti di trasformazione.....	16
Art. 13 Modalità e procedure per l’attivazione e l’approvazione dei Piani Attuativi	17
Art. 14 Destinazioni d’uso vietate nell’intero territorio comunale	19
INDICE	20