



COMUNE DI CARAVAGGIO

Provincia di Bergamo

Piano di Governo del Territorio

adeguamento del P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 26 comma 1 della L.Reg. n. 12/2005

Adozione: Delib. Cons. Com. n. 47 del 14 dicembre 2012

Approvazione: Delib. Cons. Com. n. 16 del 5 giugno 2013

PROGETTISTI

Dott. Arch. Piergiorgio Tosetti

Via G. Paglia 22/a - Bergamo
Tel - Fax : 035/220260

Dott. Arch. Flavio Castagna

Responsabile Area V
Edilizia e Urbanistica

COLLABORATORI

Dott. Arch. Vittorio Pagetti

Dott. Urb. Elisabetta Crippa

Geom. GianLuigi Zuffetti

Geom. Massimo Donin

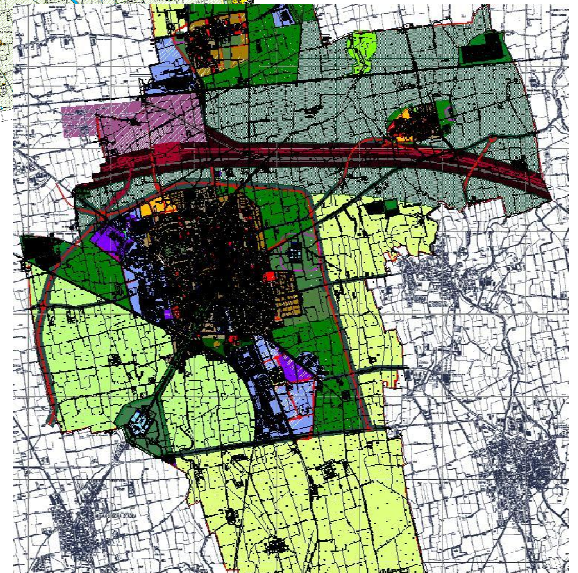
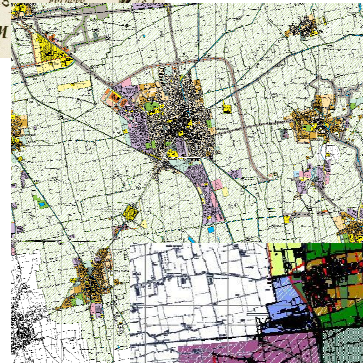
Geom. Daniele Provesi

IL SINDACO

Giuseppe Prevedini

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Enrica Aragno



Documento di Piano

Modificata in accoglimento delle osservazioni

Norme Tecniche di Attuazione

CITTA' DI CARAVAGGIO

DISCIPLINA URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 1 Principi e criteri ispiratori del Documento di Piano

1. La disciplina urbanistica del PGT si ispira:
 1. 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;
 2. al principio della copianificazione, che caratterizza la natura delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore;
 3. 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.
 4. ai principi di adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, collaborazione, flessibilità compensazione ed efficienza, individuati dall'art. 1, comma 2, della legge Regionale 11/03/2005, e declinati nelle premesse alla relazione del Documento di Piano.

2. Le norme di attuazione del PGT della Città di Caravaggio 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.

3. Esse inoltre intendono perseguire tutti gli obiettivi e gli indirizzi di cui all'art. 1 della LR 31/03/2005 n. 12, nei modi e secondo i criteri e i contenuti enunciati negli Ambiti Tematici Strategici della relazione del Presente Documento di Piano che sono elemento costitutivo della valenza programmatica del Documento stesso.

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 - Le linee strategiche e l'organizzazione degli interventi relativi all'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 Piano Territoriale Regionale, così come approvato dalla Regione Lombardia e attualmente vigente e le sue successive modificazioni e integrazioni;
 - il Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato dalla Regione Lombardia e le sue successive modificazioni e integrazioni
 - il Piano Territoriale di Coordinamento 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 delle discipline sovracomunali 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 comunque 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 consentirà l'attuazione della disciplina del PGT, 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,, aventi incidenza sull' attività edilizia, ed in particolare delle previsioni relative all'adeguamento in corso 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 generali 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 individua il criterio perequativo come elemento fondante dei contenuti dei singoli atti e in particolare ne prevede l'attuazione in tutti gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.
4. Il PGT infine individua gli interventi di incentivazione come elementi gestionali strategici da introdurre nell'ambito della disciplina di Piano, 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.
5. Per la promozione e l'attuazione dell'incentivazione di interventi che consentano il raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico e di riqualificazione urbana nonché per favorire la promozione di edilizia bioclimatica la Giunta Comunale, potrà, con specifico atto motivato consentire un incremento della capacità edificatoria prevista per ciascun intervento fino ad un massimo del 15%.
6. Sarà inoltre consentito, ai fini dell'attuazione delle possibilità compensative previste dal Piano dei Servizi, attribuire alle aree interessate da previsioni di vincolo per attrezzature, infrastrutture e servizi, attribuire a tali aree diritti edificatori, da iscriversi nel registro di cui all' art. 11, comma 4 della l.r.12/2005 o da utilizzare nei modi che saranno previsti dalla disciplina del Piano dei Servizi

7. Le capacità edificatorie aggiuntive di cui al presente articolo potranno essere sommate tra loro e realizzate anche in aggiunta agli interventi ordinariamente previsti dalla disciplina operante sulle singole aree edificabili, a condizione che non vengano superati le altezze massime e il rapporto massimo di copertura previsti dalla disciplina degli Ambiti nei quali vengono effettuati gli interventi.

8. Gli eventuali diritti edificatori non realizzabili alle condizioni di cui al precedente comma 7 potranno essere iscritti nel registro di cui all'art. 8 della disciplina del PdR.

Art. 5 Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

1. 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.
2. All'interno di tale quadro vengono individuati come Ambiti di Trasformazione quelle parti di territorio che si ritengono adeguate, per collocazione, dimensione e caratteri urbanistici, alla realizzazione delle previsioni di ampliamento del tessuto urbanizzato al fine di completare il quadro insediative delle varie funzioni da collocare nel territorio
3. In considerazione della natura del Documento di Piano e della sua durata quinquennale, gli interventi di trasformazione urbana vengono previsti secondo una successione temporale che ne prevede l'attuazione in due fasi successive: la prima all'interno dell'arco temporale di durata del primo Documento di Piano, la seconda da attivarsi successivamente, all'interno delle previsioni del secondo Documento.
4. Gli Ambiti di cui si prevede l'attuazione nell'arco temporale del primo DdP vengono definiti come "Ambiti di Trasformazione Operativa" e possono essere a destinazione residenziale (ATR) o produttiva (ATP)
5. Gli Ambiti individuati ma non operabili nell'arco temporale del primo DdP vengono individuati come "Ambiti di Trasformazione del Quadro Strutturale" (ATQS).
6. A tali ambiti si aggiungono alcune parti di territorio che sono preordinate ad interventi strategici di livello sovra comunale, che per funzione, dimensione e rapporto con la struttura del sistema urbano si configurano come "Ambiti di Trasformazione Strategica" (ATS), o di livello comunale ma complementari al primo (ATScp)
7. Il presente Documento di Piano non individua alcun "Ambito di Trasformazione del Quadro Strutturale" (ATQS), in quanto, sia il Sistema Residenziale che il Sistema Produttivo presentano una situazione di complessiva capacità insediativa, prevalentemente determinata da interventi urbanistici in corso, che si ritiene adeguata, allo stato delle conoscenze, al fabbisogno stimato per prossimo decennio previsionale.

Art. 6 Ambiti di Trasformazione Strategica (ATS) - Interporto e aree esterne funzionali

1. Gli Ambiti di Trasformazione Strategica sono individuati nella cartografia del Documento di Piano con specifica perimetrazione e fanno riferimento:
 - alla previsione dell' Interporto (ATS1) previsto dal Piano Territoriale della Provincia di Bergamo
 - ad un compendio di aree di proprietà comunale (ATScp), finalizzato alla realizzazione di interventi di compensazione ambientale connessi alla realizzazione dell' infrastruttura dell' ATS1 e all' allocazione, all' interno della stessa, di ulteriori funzioni relative alla realizzazione di un Autoparco, quale intervento complementare al servizio della mobilità pesante.
2. Tali ambiti si pongono come elementi di definizione del quadro progettuale di assetto strategico generale del territorio in attuazione di previsioni di portata sovracomunale definite dalla Strumentazione sovraordinata, ai quali si aggiungono previsioni strategiche del PGT, conseguenti e complementari alle previsioni del' assetto funzionale derivante dalle scelte degli strumenti di area vasta
3. Le aree interessate dalla previsione degli ATS risultano essere le più idonee all' insediamento delle strutture, delle infrastrutture e delle funzioni previste dalla pianificazione sovraordinata e a quelle a loro complementari .
5. La loro effettiva possibilità edificatoria sarà definita, in ragione delle specifiche esigenze funzionali delle relative destinazioni, all'interno di un Accordo di Programma che sarà promosso dall'Ente sovracomunale e coinvolgerà tutti gli enti territorialmente interessati.
6. L'Accordo di Programma preciserà le quantità insediative ammissibili e i parametri urbanistici e forniranno le indicazioni per la definizione dell'assetto morfologico, nonché gli elementi di indirizzo per la valutazione degli standard qualitativi.
7. Per tali aree il presente Documento di Piano definisce, oltre al perimetro massimo di intervento, anche la massima estensione delle superfici occupabili da interventi urbanizzativi e le superfici che, pur partecipando perequativamente all'operazione urbanistica, dovranno essere mantenute inedificate per garantire la salvaguardia degli elementi di valenza paesistica e ambientale

8. Gli Ambiti di cui al presente articolo sono specificamente disciplinati nelle schede della tav. 16 del DdP, e sono definiti come "ATS1" e "ATS1cp".
9. L' ATS1 è individuato all' interno del perimetro fissato per le aree dell' Interporto dal PTCP della Provincia di Bergamo che delimita al proprio interno anche superfici esterne ai confini comunali.
10. Le previsioni delle presenti norme, per quanto concerne la disciplina comunale dell' ATS1, operano comunque esclusivamente per le aree interne al perimetro del territorio del Comune di Caravaggio e potranno subire modificazioni in sede di approvazione dell'Accordo di Programma di cui al precedente comma 5. .
11. In considerazione dell' importanza per l'economia locale della presenza dell'Interporto per l'economia e lo sviluppo generale del territorio, il Comune di Caravaggio, in caso di inerzia dei Soggetti Istituzionali interessati (Provincia - Comuni) si riserva, previa comunicazione agli stessi, di procedere allo studio e alla formulazione di proposte operative per l'attuazione degli interventi, ferma restando la successiva attivazione delle procedure di Accordo di Programma di cui al precedente comma 5.
12. Le linee generali di intervento e gli obiettivi attesi dal Comune sono esplicitati nelle specifiche schede di cui alla tav. 16 del presente Documento di Piano.
13. L' "ATS1cp" è individuato ad est della frazione di Masano, in prossimità del casello autostradale di Bariano, Il Documento di Piano prevede all' interno del presente Ambito la realizzazione di interventi per la formazione di un "Parco naturalistico - ecologico" quale elemento di compensazione ambientale connesso con la formazione dell' Interporto all' interno dell' ATS1. La realizzazione del parco è da considerare opera complementare degli interventi dell' ATS1 e come tale deve essere fatta oggetto di un progetto unitario che coinvolga i due ATS, anche sotto il profilo perequativo, rispetto ai diritti che deriveranno dalle potenzialità edificatorie per la realizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali.
14. Poiché nella predisposizione del quadro strutturale le aree degli ATS sono state definite sulla base di uno specifico approfondimento di carattere ambientale e paesistico e fatte oggetto, per i caratteri generali, di procedura di Vas, qualora nell'attivazione delle previsioni di intervento venissero previste modificazioni alla perimetrazione degli ambiti o al perimetro di massima estensione dell'edificazione o fossero individuate destinazioni

urbanistiche diverse da quelle indicate nelle schede, le nuove eventuali previsioni dovranno essere fatte oggetto preventivamente di ulteriori approfondimenti specifici di natura paesistica che dovranno garantire la qualità delle trasformazioni e dovrà essere attivata procedura di VAS.

Art. 7 Ambiti di trasformazione del Documento di Piano: ATR

1. Il progetto di Documento di Piano individua nella cartografia allegata gli Ambiti di Trasformazione, che vengono indicati più specificamente nella tavola 15 e nelle schede specifiche in essa contenute.
2. All'interno di tali ambiti è prescritta l'applicazione dei criteri di perequazione. Il criterio della perequazione comporta l'equa ripartizione delle quantità edificatorie realizzabili così come attribuita nell'ambito dell'approvazione degli inerenti piani attuativi ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005.
3. Tale criterio si applica mediante la ripartizione delle possibilità edificatorie complessive previste alla scheda dell'ambito, assegnando a ciascun proprietario delle aree costituenti la superficie territoriale un diritto edificatorio proporzionale alla percentuale della superficie di proprietà rispetto al totale della superficie territoriale.
4. Negli ambiti di trasformazione i diritti edificatori non sono determinati in via definitiva dalle previsioni del DdP, delle presenti norme e dalle schede specifiche, ma saranno attribuiti a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo cui ciascun ambito è subordinato.
5. Per quanto non riportato dalle schede specifiche della Tav. 15 e/o disciplinato dalle presenti norme, ed in particolare per la disciplina generale delle destinazioni residenziali attribuite agli interventi degli ATR, dovrà essere fatto riferimento alla disciplina generale del Piano delle Regole, mentre per le dotazioni e l'attuazione di aree a standard e servizi, nonché per le modalità di calcolo degli interventi urbanizzativi e delle possibilità di convenzionamento, ecc., dovrà essere fatto riferimento alla disciplina del Piano dei Servizi
6. Poiché nella predisposizione del quadro strutturale le aree degli ATR sono state definite sulla base di uno specifico approfondimento di carattere ambientale e paesistico e fatte oggetto, per i caratteri generali, di procedura di Vas, qualora nell'attivazione delle previsioni di intervento venissero previste modificazioni alla perimetrazione degli Ambiti stessi o al perimetro di massima estensione dell'edificazione o fossero individuate destinazioni urbanistiche diverse da quelle indicate nelle schede, le nuove eventuali previsioni dovranno essere fatte oggetto preventivamente di ulteriori approfondimenti specifici di natura paesistica che

dovranno garantire la qualità delle trasformazioni e dovrà essere attivata procedura di VAS.

Art. 8 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso previste per gli interventi negli ambiti di trasformazione sono le funzioni che possono essere svolte in un determinato complesso edilizio immobile o porzione di esso.
2. Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.
3. Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio attività.
4. I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.
5. Si ha mutamento della destinazione d'uso quanto l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.
6. Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizia.
7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:
 - A) **residenziale**, costituita dalle funzioni abitative e dalle attività connesse e compatibili quali: attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; circoli privati; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; residenze collettive, ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive; è inoltre compatibile con la destinazione residenziale l'uso di unità immobiliari per attività professionali e uffici ;
 - B) **artigianale di servizio**, costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizio o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di

- parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);
- C) **produttiva**, costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi; sono compatibili le attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
 - D) **commerciale per la vendita al dettaglio** costituita dall'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service,
 - E) **commerciale per la vendita all'ingrosso**, costituita dall'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
 - F) **direzionale**, che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici e centri di servizi, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, di dimensioni complessive maggiori di 250 mq di slp,
 - G) **turistico e ricettiva** costituita oltre che dall'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché strutture socio-assistenziali di iniziativa privata;
 - H) **pubblici esercizi, locali di svago di prossimità** costituita da pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) e locali di svago e gioco, con capienza inferiore o uguale a 40 persone;
 - I) **sportiva e per il tempo libero**, in cui rientrano le attività di spettacolo e le varie forme di attività ricreative;
 - J) **agricola produttiva**;
 - K) **residenziale agricola**.

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

1. Le proposte di Piani Attuativi per l'attuazione degli interventi dovranno interessare tutte le aree ricomprese nella perimetrazione degli ATR così come definita alla tav. 10 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:
 - a) prevedere l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale, intesi a perseguire la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana,
 - b) 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;
 - c) attuare la progettazione di manufatti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo, avendo anche riguardo alla realizzazione di articolate proposte tipologiche degli spazi abitativi all'interno degli organismi edilizi per garantire il soddisfacimento di una pluralità di esigenze dimensionali e funzionali
 - d) individuare un approccio progettuale che preveda interventi che siano improntati alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale, ove necessari.
 - e) favorire lo sviluppo di nuove dotazioni di servizi e funzioni di tipo pubblico e/o privato, ma di interesse pubblico, e il miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature
 - f) promuovere interventi che incrementino e favoriscano la dotazione di spazi pedonali e ciclabili e di verdi attrezzati, considerando anche il verde privato come elemento irrinunciabile ai fini della qualità complessiva degli insediamenti.
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 sia degli interventi di recupero urbanistico ed urbano sia di nuova edificazione, che abbiano caratteri di elevata qualità urbana.

Art. 10 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. 15
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 pavimento 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.
4. La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree residue di standards, 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.
5. 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.
6. Potrà infine essere prevista in luogo della monetizzazione delle aree a standard la cessione di corrispondenti quote di aree per standard urbanistici previste dal PGT all'esterno del perimetro del piano. 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.
7. 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.
8. 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.

9. 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 .
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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
15. 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. 11 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, 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.

8. 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.
9. 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.
10. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato di intervento.
11. È fatto obbligo di presentare all'Amministrazione Comunale proposte preliminari di pianificazione attuativa come previsto dal successivo art. 18, che dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:
- schema di massima del progetto planivolumetrico di cui al precedente comma 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.

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

Art. 12 Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione

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 alle disposizioni sul carico urbanistico primario di cui all'art. 6 del Piano dei Servizi,
 - 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 Piano Attuativo;
 - 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 interventi 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. 13 Interventi di realizzazione di opere pubbliche negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa

1. In tutti gli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, qualora l'Amministrazione comunale intendesse anticipare l'attuazione di interventi pubblici, le aree necessarie per l'attuazione di tali interventi potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità o potranno essere cedute gratuitamente (mediante convenzione con il Comune) dai privati proprietari che rimarranno titolari dei diritti edificatori assegnati dalla disciplina del PGT, in regime di compensazione, e potranno 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 interventi di Edilizia pubblica convenzionata sia per la realizzazione di attrezzature di uso pubblico in regime di accreditamento, come previsto dall'art. 8 del Piano dei Servizi.
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. 14 Modalità e procedure per l'attivazione e l'approvazione dei Piani Attuativi

1. 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
2. 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.
3. Le proposte dei piani Attuativi di cui all'art. 15, comma 11 possono essere presentate relativamente a comparti all'interno del cui perimetro i proponenti del PA siano proprietari almeno del 51% delle aree, seguendo le procedure di cui all'art. 12 comma 4 della LR 12/2005.
4. 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.
5. Successivamente a tale scadenza gli atti saranno trasmessi alla Giunta Comunale, accompagnati da adeguata relazione tecnica, per la valutazione della proposta .
6. La proposta preliminare 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.
7. Su tale proposta si esprimerà l'A.C. senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.
8. L'Amministrazione Comunale si pronuncerà entro 90 giorni dalla presentazione della proposta, salvo interruzione di tale termine nel caso si rendessero necessarie eventuali integrazioni della documentazione.

9. 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.

10. Solo sulla base di tali preliminari procedure e valutazioni l'Amministrazione si riserva la possibilità di individuare anche, laddove necessario, eventuali elementi "premiati" volumetrici nella misura massima del 15% delle possibilità edificatorie previste dalle schede degli Ambiti 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. 15 Destinazioni d'uso specifiche vietate nell'intero territorio comunale

1. Sono vietate in tutto il territorio comunale le destinazioni d'uso produttive relativamente all'insediamento delle seguenti attività:
 - 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;
 - impianti per il trattamento dei rifiuti.

2. 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 e sono soggetti alla disciplina dell'art. 51 delle norme del Piano delle Regole

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

Art. 16 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. 17 Componente geologica del PGT

1. Gli elaborati dello studio geologico di dettaglio del territorio comunale, nonché quelli relativi alla valutazione sismica e lo studio del "Reticolo idrico minore" sono assunti come parte integrante e costituiva del presente PGT.
2. In tal senso la relativa normativa di attuazione è da considerarsi integrativa delle presenti norme ad ogni effetto operativo e giuridico.

Art. 18 Elementi di indicazione strategica del Documento di Piano non soggetti alla disciplina diretta delle presenti norme

1. Il documento di Piano nella sua caratterizzazione di documento di carattere programmatorio e strategico individua nella tavola di struttura “quadro di sintesi delle strategie di Piano” una serie di indicazioni grafiche relative a possibili interventi che si ritengono di significativa importanza per il completamento dell’articolazione delle strategie di Piano e che tuttavia non possono essere definite in termini di dettaglio nell’attuale fase programmatoria.
2. Ove tali elementi non siano specificamente richiamati dalla disciplina delle presenti norme essi non trovano una declinazione di carattere operativo nella disciplina di Piano ed hanno quindi una mera funzione illustrativa..
3. Essi tuttavia potranno essere oggetto di successive previsioni progettuali e normative mediante semplice variante al PdR, ferma restando fin da ora la dichiarata compatibilità con le previsioni programmatiche del presente documento.

Indice

<i>Art. 1 Principi e criteri ispiratori del Documento di Piano.....</i>	<i>2</i>
<i>Art. 2 Oggetto del PGT</i>	<i>3</i>
<i>Art. 3 Modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale</i>	<i>4</i>
<i>Art. 4 Criteri generali e modalità per la compensazione, la perequazione e l'incentivazione</i>	<i>5</i>
<i>Art. 5 Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano</i>	<i>7</i>
<i>Art. 6 Ambiti di Trasformazione Strategica (ATS) - Interporto e aree esterne funzionali</i>	<i>8</i>
<i>Art. 7 Ambiti di trasformazione del Documento di Piano: ATR</i>	<i>11</i>
<i>Art. 8 Destinazioni d'uso</i>	<i>13</i>
<i>Art. 9 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 10 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche</i>	<i>16</i>
<i>Art. 11 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi</i>	<i>18</i>
<i>Art. 12 Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 13 Interventi di realizzazione di opere pubbliche negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa</i>	<i>22</i>
<i>Art. 14 Modalità e procedure per l'attivazione e l'approvazione dei Piani Attuativi.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 15 Destinazioni d'uso specifiche vietate nell'intero territorio comunale</i>	<i>25</i>
<i>Art. 16 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi presenti o previsti nel territorio comunale</i>	<i>26</i>
<i>Art. 17 Componente geologica del PGT</i>	<i>28</i>
<i>Art. 18 Elementi di indicazione strategica del Documento di Piano non soggetti alla disciplina diretta delle presenti norme.....</i>	<i>29</i>
Indice	30