

COMUNE DI VILLONGO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO 2.0

DISCIPLINA URBANISTICA

Dott. Arch. PIERGIORGIO TOSETTI
via G. Paglia 22/a Bergamo 24100
tel/fax 035/220260

Collaboratori:

Dott. Arch. Diego Facchinetti (U.T.C. Comune Villongo)
Dott. Arch. Vittorio Pagetti



scala: 1:4000

tav.

data: MARZO 2014

agg.: NOVEMBRE 2014

Adozione: D.C.C. n° 1 del 24/04/2014

Approvazione: D.C.C. n° 26 del 21/10/2014

Pubblicazione sul BURL n° del

COMUNE DI VILLONGO

DISCIPLINA DEL SECONDO 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 Villongo 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:

- 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.

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 degli ambiti di antica formazione come punto di riferimento dell'identità peculiare della storia urbana e sociale della comunità e luoghi 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 diffuso, 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 primo presidio della qualità ambientale e paesistica
- g) rafforzare e, riqualificare e implementare il sistema dei servizi e delle attrezzature
- h) Valorizzare il patrimonio ambientale, paesistico e naturalistico, anche in funzione di una sua fruizione diffusa.
- i) Perseguire in ogni tipo di trasformazione urbana e/o paesistica l'obiettivo della massima qualità di interventi.
- 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.

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.

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. 7 e segg.

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 ;
- il PTCP del Parco dell'Oglio Nord;
- il PIF della Comunità Montana, ove approvato, inteso anche nella sua funzione di Piano di Settore del PTCP della Provincia di Bergamo.

Gli elementi prescrittivi e prevalenti sia di livello normativo che di livello previsionale cartografico dei suddetti strumenti urbanistici sopra comunali 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 prescrittive dei Piani sopra elencati, talchè l'eventuale presenza di elementi in contrasto nel PGT non potrà comunque consentire 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 e s.m.i., prevalgono di diritto, per le parti prescrittive sulle previsioni e prescrizioni degli atti del PGT.

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

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

Il Piano di Governo del Territorio persegue l'obiettivo della perequazione urbanistica, quale elemento che deve mirare in ogni situazione a definire un sistema di diritti e doveri nel quale le necessità del "pubblico" e i diritti dei privati siano distribuiti secondo criteri equitativi.

Il PGT individua inoltre 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.

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 Attuazione di diritti edificatori: incentivazione.

Il PGT prevede, in coerenza ai principi di cui al precedente art. 4, l'attribuzione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto a quelli stabiliti dalla disciplina ordinaria degli interventi per le seguenti finalità:

- a) incentivazione del recupero dell'edilizia di antica formazione;
- b) incentivazione della qualità architettonica e paesistico ambientale degli interventi;
- c) incentivazione di interventi improntati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali.

È quindi prevista l'assegnazione di diritti edificatori per l'incentivazione dei seguenti interventi:

a - Incrementi per la qualità progettuale

Gli interventi che saranno fatti oggetto di progetto preliminare ai sensi del successivo art. 19, comma 7, al fine del concordamento dell'assetto progettuale, potranno usufruire di un incremento del 10% della volumetria ammessa dalla disciplina di zona ove il progetto venga valutato positivamente da una specifica "Commissione per la Qualità Urbana" che sarà istituita dalla disciplina del Piano delle Regole.

b - Interventi nel Centro Storico

Il PGT prevede la possibilità di assegnare, ai fini dell'incentivazione degli interventi nel Centro Storico, volumetrie compensative fino ad un massimo del 15% della slp interessata dagli interventi.

Tali volumetrie saranno attribuite ai sensi del successivo articolo 6.

c - Risparmio energetico e uso di fonti di energia rinnovabili

Nei Piani attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati il Comune si riserva di valutare il riconoscimento di un incremento volumetrico della

capacità edificatoria consentita sino al massimo del 15%, a condizione che gli interventi così realizzati propongano interventi di ulteriore miglioramento rispetto ai parametri fissati dalle normative statali, regionali e comunali in materia e prevedano l'uso di energie rinnovabili

I diritti volumetrici compensativi di cui al punto a) del precedente comma 1, ove non direttamente realizzabili nei modi previsti dall'art. 3 del Piano dei Servizi, saranno iscritti nel registro dei diritti edificatori di cui all'art. 6 delle presenti norme in conformità a quanto previsto dall'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i.

I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità architettonica, di cui al precedente comma 2 saranno prioritariamente realizzati nell'ambito dell'intervento edilizio oggetto del progetto di massima e, in via subordinata, potranno essere iscritti nel registro dei diritti edificatori di cui al successivo art. 6.

L'utilizzazione dei diritti edificatori di cui ai precedenti commi, all'interno del medesimo intervento potrà essere effettuata a condizione che l'intervento stesso non richieda il superamento dell'altezza massima e della superficie coperta previste dalla disciplina di zona.

Ove l'utilizzazione di tali diritti portasse al superamento dei parametri del precedente comma, la quota in supero sarà obbligatoriamente iscritta nel registro dei diritti edificatori.

Art. 6 Compensazione e incentivazione urbanistica: registro dei diritti edificatori

Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce presso l'Ufficio Tecnico il "Registro dei diritti edificatori" nel quale, a seguito degli interventi soggetti a compensazione, incentivazione e/o perequazione urbanistica vengono iscritti i diritti di edificabilità attribuiti ai singoli soggetti coinvolti in tali interventi, ove questi non vengano attuati all'interno degli interventi stessi.

Poiché tali diritti sono commerciabili essi devono essere riportati, su richiesta degli interessati, nei certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree coinvolte dagli interventi o in appositi specifici certificati urbanistici finalizzati a garantire la commerciabilità dei diritti stessi.

Le caratteristiche del registro, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantire la funzionalità dei documenti saranno definiti, con apposita delibera dalla Giunta Comunale nella quale saranno inoltre previste le modalità di aggiornamento e le forme di accesso al pubblico.

Art. 7 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 conservazione” di elementi di naturalità presenti, che devono essere mantenuti e valorizzati.

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.

Gli Ambiti di trasformazione si articolano in Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani, Ambiti di trasformazione per attività produttive.

In tutti gli ambiti di trasformazione è sempre ammessa la compresenza di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole), che saranno regolate da percentuali minime per ciascuna tipologia di ambito nelle convenzioni dei Piani Attuativi; una quota percentuale eccedente quelle minime garantire, definita quota flessibile, può essere assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste.

Eventuali funzioni non compatibili con le varie tipologie di destinazione urbanistica 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 "Areali della modificabilità";
- un'area destinata a Verde privato con valenza ecologica che dovrà essere attrezzata a verde privato
- le aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico
- eventuali aree destinate a Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo da cedere interamente al Comune con convenzione o atto d'obbligo unilaterale senza oneri per il Comune o da convenzionare a fini degli interventi

L'organizzazione interna determinata in sede di Piano Attuativo e nelle relative convenzioni, dovrà garantire il reperimento e la realizzazione di spazi e strutture pubbliche organiche e funzionali, evitando la loro individuazione su porzioni di territorio eccessivamente frammentate, localizzate in zone morfologicamente inadatte o con problematiche idrogeologiche, garantendo in ogni caso un'efficace connessione ambientale e funzionale con il territorio urbano circostante l'ambito di trasformazione.

Le quantità edificatorie del P.R.G. previgente relative ad aree interne agli ambiti di trasformazione restano confermate e di diritto dei soggetti già aventi titolo.

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 ricostruite, 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, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27, comma 5 della L.R. 01.08.2002 n. 166, come previsto dall'art. 12 della L.R. 12/2005.

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.

* delle Norme del Piano delle Regole

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. 8 Ambiti di trasformazione a fini residenziali

Negli ambiti di trasformazione 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, caratterizzazione 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 alle destinazioni d'uso direzionale, turistico-ricettiva, commerciale anche se configurino un insieme funzionalmente coordinato di negozi aventi strutture e servizi in comune (parcheggi, spazi di circolazione, ecc.) per l'insediamento del commercio al dettaglio e dell'artigianato di servizio.

Fino all'approvazione dei Piani Attuativi non è consentita autonoma edificazione di singoli fabbricati anche quando fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorché della stessa proprietà; non è altresì consentita la costruzione di autorimesse interrato e/o seminterrate.

Art. 9 Interventi per la realizzazione di Edilizia Economica e Popolare

Il PGT non individua specifiche aree per interventi di realizzazione di Edilizia Economica e Popolare in quanto il Comune non presenta i requisiti di cui all'art. 9, 1° comma, della LR 12/2005.

Tali interventi potranno comunque essere realizzati mediante la successiva predisposizione di apposito Piano per l'Edilizia Economia e Popolare ai sensi delle Leggi 167/62, 865/71 e s.m.i. o alternativamente mediante interventi privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale nell'ambito dei Piani Attuativi o come standard qualitativo dei PII

Art. 10 Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva

Gli interventi previsti per queste zone dovranno essere oggetto di Piano Attuativo da proporre all'Amministrazione con le modalità di cui al successivo art. 14.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri ad esse relativi in ragione delle superfici lorde di tutte le proprietà comprese all'interno del perimetro del Piano stesso.

Il Piano Attuativo dovrà contenere inoltre apposite prescrizioni in ordine alle tipologie edilizie e ai criteri per un corretto inserimento ambientale e dovrà prevedere appositi spazi per la realizzazione di verde alberato di filtro con i vari tipi di insediamento posti al contorno nonché piantumazioni all'interno dell'area di Piano.

I Piani Attuativi dovranno prevedere la ripartizione delle superfici fondiarie in lotti di superficie netta non superiore a mq. 2.000.

E' sempre consentibile la realizzazione di capannoni "a schiera".

Gli edifici presenti a diversa destinazione dovranno essere ricondotti, al momento della cessazione dell'attività in essere e comunque entro 8 anni dall'entrata in vigore delle presenti norme, alla destinazione produttiva.

Art. 11 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi

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 a livello industriale;
- 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 solo nei casi specificamente previsti dalla disciplina del PdR;
- 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.

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.

Art. 12 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 di potenza superiore a Kw
- impianti per lo stoccaggio e l'eliminazione di rifiuti industriali e/o tossico nocivi
- 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
- Allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli
- 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.

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.

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.

Art. 13 Articolazioni fondamentali dei singoli interventi negli ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano definisce all'interno del territorio di Villongo i seguenti Ambiti di trasformazione:

A – SEDRINA

Ambito di Trasformazione Residenziale ATR1 (scheda tav. 9A)

Ambito di Trasformazione Residenziale ATR2 (scheda tav. 9A)

Ambito di Trasformazione Residenziale ATR3 (scheda tav. 9A)

B – VIA SORA

Ambito di Trasformazione Residenziale ATR4 (scheda tav. 9A)

Ambito di Trasformazione Residenziale ATR5 (scheda tav. 9A)

C - VIA CAMOZZI

Ambito di Trasformazione Produttiva ATP1 (scheda tav. 9B)

Ambito di Trasformazione Produttiva ATP2 (scheda tav. 9B)

Negli ambiti di trasformazione residenziale sono vietate le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali di media distribuzione, negli ambiti di trasformazione e nelle aree a bassa densità edilizia ;
- b) attività commerciali di grande distribuzione;
- c) attività produttive non di servizio quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque qualora superino una s.l.p. complessiva di mq.150;
- d) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

Negli ambiti di trasformazione produttiva sono vietate le seguenti destinazioni:

- le attività commerciali al dettaglio esercitate in forma autonoma con i caratteri dimensionali della grande distribuzione, o con caratteri

organizzativi che prevedano insediamenti unitari superiori a 10.000 mq così come definiti dal D. Lgs. 31.03.1998 n° 114 e dalla successiva legislazione regionale in materia.

- le attività di allevamento industriale
- le destinazioni elencate nei precedenti comma che abbiano caratteri dimensionali superiori a quelli indicati
- le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva e comunque con dimensione complessiva delle singole unità immobiliari superiori a mq 300

Art. 14 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;
- 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
- individuare un approccio progettuale che preveda interventi che siano improntati alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale, ove necessari.
- 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
- 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.

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.

All’interno degli strumenti di pianificazione attuativa gli indici di edificabilità sono da intendersi territoriali e determinano la conformazione dei diritti edificatori in proporzione alle superfici delle singole aree di proprietà, indipendentemente dalle specifiche destinazioni o funzioni assegnate a ciascuna di esse.

Art. 15 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche

I progetti dei Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle Leggi in materia e in particolare di quelli indicati al successivo art. 16.

Nel caso i piani di interventi residenziali prevedano anche negozi o destinazioni di carattere commerciale, per questi dovrà essere prevista a parcheggio una superficie pari a quella lorda di perimetro dei negozi o della parte a destinazione commerciale.

Nei piani residenziali dovrà essere sempre effettivamente prevista l'area minima per parcheggi indicata dalla disciplina del Piano dei Servizi .

La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura indicata dal Piano dei Servizi, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore alla data di approvazione della Lottizzazione.

Potrà essere prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio all'interno dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente solo nel caso di comprovata impossibilità di reperimento degli stessi nello ambito della zona soggetta a P.d.R.

Potrà infine essere prevista in luogo della monetizzazione delle aree a standard la cessione di corrispondenti quote di aree per standard urbanistici previste dal P.R.G. all'esterno del perimetro del piano. Tale cessione potrà essere effettuata anche per le aree di parcheggio qualora le aree da cedere siano poste a non più di 200 mt. dall'area soggetta a Piano Attuativo.

Nei piani delle zone produttive o commerciali, dovrà essere sempre effettivamente prevista la quantità minima di aree destinate a parcheggio secondo i criteri individuati dal Piano dei Servizi.

La rimanente quota di standards potrà essere monetizzata qualora la sua realizzazione non sia espressamente indicata dal PGT o non sia espressamente richiesta dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dello strumento attuativo.

La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura indicata dal Piano dei Servizi, nonché quanto altro stabilito dalle Leggi in vigore alla data di approvazione del PA .

Potrà infine essere prevista in luogo della monetizzazione delle aree a standard la cessione di corrispondenti quote di aree per standard urbanistici previste dal P.R.G. all'esterno del perimetro del piano.

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.

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.

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.

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

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. 16 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 evidenzi 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. Documentazione relativa all'assenso dei Gestori delle reti di acquedotto, fognatura e depurazione

10. 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. 17 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 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. 18 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 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.

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. 19 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 “premiali” che possano consentire di ritenere eventualmente utile dare agli operatori incentivi che consentano di dar corso alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero e di riqualificazione urbana, in rapporto ai caratteri dell'intervento.

Art. 20 Disciplina ambientale e paesistica: indicazioni e finalità generali

Il Documento di Piano valuta e individua la componente ambientale, paesistica ed ecologica del PGT come elemento principale e prioritario della organizzazione territoriale, volto a garantire gli elementi della qualità del territorio e della vita dei cittadini.

La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati dal PGT costituisce quindi il quadro di riferimento per la valutazione preventiva degli interventi relativi alle trasformazioni territoriali.

Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati dalle presenti norme e dalla disciplina del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, saranno disciplinati in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione.

La valorizzazione concerne il riconoscimento, il mantenimento e il recupero dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi che sono individuati come portatori di valenza ambientali e paesistiche.

La riqualificazione riguarda il recupero dei singoli beni e dei diversi contesti territoriali che rappresentano una risorsa in termini paesistico-ambientali, e avviene attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali e il potenziamento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

La Carta del paesaggio del Documento di Piano, il sistema delle reti ecologiche del Piano dei Servizi e la carta della valenza paesistica e la Carta della salvaguardia paesistica ed ambientale del Piano delle Regole, individuano gli ambiti e gli elementi oggetto della disciplina ambientale paesistica.

Le finalità perseguite dal PGT sono le seguenti:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
- la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativa;
- lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;
- il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
- il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi impropri del suolo).

Art. 21 Inammissibilità di deroghe

Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.

Le deroghe di cui al precedente comma sono accordate previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 4 della legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per gli edifici esistenti, situati in ambiti per i quali è prevista una destinazione diversa da quella in essere, è tuttavia possibile, fino alla prevista riconversione della destinazione, effettuare gli interventi di cui all'art. 27, lettere a, b, c, della L. Reg. n. 12/2005.

Per le aree e gli edifici utilizzati per l'attività agricola, e non destinati a tale attività dal Piano delle Regole, in attesa della realizzazione degli interventi previsti dalla disciplina di Piano, sono ammessi interventi finalizzati alla prosecuzione ed al miglioramento delle attività agricole.

Per tutti gli edifici a destinazione residenziale, anche se posti in ambiti urbani a diversa destinazione, ove sia stata raggiunta o superata la capacità edificatoria prevista dalla disciplina delle presenti norme è sempre possibile, nel caso di presenza di soggetti disabili la realizzazione di una volumetria aggiuntiva all'esistente nella misura di 100 mc (33,33 mq di s.r.c.) nei casi e con le modalità previsti dalla disciplina della LR n. 4/2012, anche al fine della realizzazione di volumi autonomi da destinarsi a ricovero di mezzi speciali al servizio dei portatori di handicap.

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>5</i>
<i>Art. 4 Criteri e modalità per la compensazione, la perequazione e l'incentivazione</i>	<i>6</i>
<i>Art. 5 Attuazione di diritti edificatori: incentivazione.</i>	<i>7</i>
<i>Art. 6 Compensazione e incentivazione urbanistica: registro dei diritti edificatori.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 7 Ambiti di trasformazione</i>	<i>10</i>
<i>Art. 8 Ambiti di trasformazione a fini residenziali.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 9 Interventi per la realizzazione di Edilizia Economia e Popolare.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 10 Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva</i>	<i>16</i>
<i>Art. 11 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi</i>	<i>17</i>
<i>Art. 12 Destinazioni d'uso vietate nell'intero territorio comunale.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 13 Articolazioni fondamentali dei singoli interventi negli ambiti di trasformazione.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 14 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 15 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 16 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi</i>	<i>27</i>
<i>Art. 17 Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione.....</i>	<i>30</i>
<i>Art. 18 Interventi di realizzazione di opere pubbliche negli ambiti di trasformazione.....</i>	<i>32</i>
<i>Art. 19 Modalità e procedure per l'attivazione e l'approvazione dei Piani Attuativi.....</i>	<i>33</i>
<i>Art. 20 Disciplina ambientale e paesistica: indicazioni e finalità generali.....</i>	<i>36</i>
<i>Art. 21 Inammissibilità di deroghe</i>	<i>38</i>
<i>INDICE.....</i>	<i>39</i>