

**COMUNE DI BRUSAPORTO**

**DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

**DISCIPLINA URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

*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 norme di attuazione del PGT del Comune di Brusaporto 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.

Esse inoltre intendono perseguire 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 nel documento strategico del Presente Documento di Piano.

*Art. 2 Oggetto del PGT*

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

In particolare il PGT fissa:

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

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

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

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

Il PGT inoltre dovrà recepire i contenuti prescrittivi del Piano di indirizzo Forestale (PIF) sia per quanto concerne gli aspetti di natura agro forestale, sia per i contenuti che si porranno come Piano di Settore del PTCP

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

Al fine di una più certa e assoluta conformità degli elaborati del Documento di Piano del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole le presenti norme confermano 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 ne consente l'attuazione, dovendosi fare riferimento alle norme e alla cartografia della pianificazione sovracomunale.

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

*Art. 4 Titolo edilizio convenzionato (Permesso di Costruire – Denuncia di inizio attività)*

Gli interventi edilizi in presenza di situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico, possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.

Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista:

- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa il Consiglio Comunale, su richiesta dell'interessato, con provvedimento motivato, ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o di standard già esistenti;
- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente una unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.

Può, inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste la necessità di conferire o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale della zona.

Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente DIA ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
- preventivo assenso sulle varianti in corso d'opera.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti:

- in apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- in apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15, avente, se espressamente precisato nell'atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, efficacia sostitutiva del titolo edilizio.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal Responsabile dell'U.T, o, nei casi di cui al successivo comma 9, dalla Giunta Comunale;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti N.T.A..

*Art. 5 Criteri e modalità per la compensazione, la perequazione e l'incentivazione*

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

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

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

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

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, su istanza dell'interessato, potrà, con specifico atto motivato consentire un incremento della volumetria prevista per ciascun intervento fino ad un massimo del 15%.

Tale incremento sarà inoltre consentito ai fini dell'attuazione delle possibilità compensative previste dal Piano dei Servizi, in aggiunta alle volumetrie ammesse dalle singole norme di Piano, mediante il trasferimento per acquisizione nei lotti edificabili delle quantità volumetriche compensative, derivanti dalle cessioni di aree a destinazione pubblica.

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

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

*ATR1: area in prossimità al confine con Seriate: Azienda agricola San Giuseppe (prevista dismissione)*

L'ambito di trasformazione in oggetto ha una superficie territoriale complessiva di mq 52.440 e consente la realizzazione di interventi per una volumetria massima di mc 55.000 con altezze non superiori a ml. 8,50.

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

È prescritta la perequazione delle possibilità edificatorie.

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

*ATR2: azienda agricola S. Pietro (prevista dismissione)*

L'ambito di trasformazione in oggetto ha una superficie territoriale complessiva di mq 10.120 e consente la realizzazione di interventi per una volumetria massima di mc 8000, con altezza massima di ml. 7,50.

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

È prescritta la perequazione delle possibilità edificatorie.

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

Le src corrispondenti alle volumetrie degli ATR di cui sopra sono determinate dividendo il volume assegnato per il divisore 3.

*ATP 1 Via Bolgara*

L'ambito oggetto di intervento, assoggettato ad apposita variante al P.G.T. di Brusaporto prevede la seguente normativa tecnica :

<u>Denominazione</u>		ATP 1
<u>Caratteristiche edificatorie</u>		
- Superficie comparto	mq.	15.620,00
- Superficie coperta definita	mq.	6.900,00
- Superficie lorda di pavimento	mq.	10.500,00
- Altezza intradosso tegolo di copertura	mt.	12,00
- Realizzazione di barriera verde		
come da indicazione del tavolo interistituzionale		

della provincia di Bergamo giusta deliberazione  
di giunta provinciale n. 293 in data 06-08-2012

Destinazioni d'uso principali

- Produttiva mq. 10.000,00
- Commerciale / Terziario  
commerciale all'ingrosso mq. 500,00

(le unità commerciali al dettaglio non possono avere superficie di vendita superiori complessivamente a mq 300)

Piani interrati (ove non elencato si fa riferimento all'art 27 comma 8 del P.d.R.)

- magazzini/deposito consentiti non partecipano  
al calcolo della s.c. e s.l.p.
- autorimesse, aree a parcheggio consentiti non  
partecipano al calcolo  
della s.c. e s.l.p.
- spazi per impianti tecnologici consentiti non partecipano  
al calcolo della s.c e s.l.p.

Sistemazioni esterne

- carico urbanistico/parcheggi individuato, con la possibilità  
di diversa collocazione all'interno del  
comparto ed in conformità alla  
disciplina del PdS vigente
- recinzioni muro in c.a. con soprastante barriera  
metallica zincata. sono possibili  
recinzioni di separazione tra lotti per  
eventuali unità minime in conformità al  
visto VV.F. se dovuto
- piazzali-parcheggi asfaltatura / c.l.s./erbablok
- accessi al comparto di P.I.I. dalle vie S. Domenico e Bolgara n. 05 \*

Tempi di attuazione dell'intervento

- durata del piano integrato anni 10 dalla registrazione dell'atto convenzionale
- attuazione interventi previsti possibilità di attuazione a comparti

Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria previste in cessione ed oggetto di  
scomputo

E' prevista la realizzazione diretta a carico degli attuatori privati delle seguenti opere di  
urbanizzazione primaria :

- Realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale in fregio alla via Bolgara
- Realizzazione di un tratto di viabilità a sud della via Bolgara

- Realizzazione di opere a verde
- Realizzazione di cabina di riduzione e nel per il nuovo comparto

*Art. 7 Destinazioni d'uso*

Le destinazioni d'uso previste dagli atti del PGT individuano le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

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.

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.

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.

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.

Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizia.

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 pertinentziali; 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 somministrino 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**.

Oltre a quelle individuate nei precedenti commi, possono essere individuate altre destinazioni specifiche e destinazioni compatibili o complementari, ai sensi del successivo art. 9, che saranno precisate nella disciplina specifica delle singole zone urbanistiche.

All'interno delle categorie generali e delle destinazioni d'uso sopra indicate sono presenti specifiche attività che articolano e declinano le destinazioni generali.

Tali attività vengono definite come “destinazioni d'uso specifiche”.

*Art. 8 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti*

La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso.

Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:

- A) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
- B) Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
- C) Compatibili: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Il PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005:

- definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
- definisce, per ogni zona omogenea, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati. Ogni destinazione principale comprende, per l'effetto, tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.

Sono conseguentemente ammissibili, nelle varie zone urbanistiche, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.

Gli usi e le funzioni che costituiscano attrezzature e servizi, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

La destinazione d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, connessa ad opere edilizie, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, che comporti un aumento del carico urbanistico e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.

Affinchè la modificazione di destinazione d'uso sia da considerarsi urbanisticamente rilevante, è necessario cumulativamente che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:

- intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività;
- introduca l'uso in via principale o accessoria.

Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal PGT, diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.

E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale.

Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente).

Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114.

Ogni modifica d'uso è ammissibile in rapporto alla specifica tipologia di cui al comma 2 e l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato.

E' inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lett. e) e f) del D. Lgs.

31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.

In conformità all'art. 52 della L.R. n. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di standard.

I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme urbanistiche di zona e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purchè conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.

Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere comunque adeguato alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.

Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, anche se dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie concluse, con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, entro il biennio precedente alla modifica di destinazione d'uso.

L'equiparazione di cui al precedente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.

I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di slp, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione ICI.

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione

attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:

- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
- con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 8 comma 6 del Piano delle Regole.

Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta.

La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:

- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
- tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
- tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo al Permesso di Costruire è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 53, della L.R. 12/2005.

*Art. 9 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi*

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.

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.

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;
- 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 PGT sono considerate come "complessi produttivi non confermati temporaneamente compatibili" indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono collocate.

*Art. 10 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 sia degli interventi di recupero urbanistico ed urbano sia di nuova edificazione, che abbiano caratteri di elevata qualità urbana.

*Art. 11 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 ai successivi art.13 e 14.

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.

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 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.

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 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.

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 .

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. 12 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi*

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, 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

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

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.

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.

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

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.

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.

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.

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

È data facoltà di presentare all'Amministrazione Comunale proposte preliminari di pianificazione attuativa 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.

L'Amministrazione si esprimerà su tale proposta entro 90 giorni dalla data di presentazione.

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. 13 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 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 interenti 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. 14 Interventi di realizzazione di opere pubbliche negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa*

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.

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. 7 del Piano dei Servizi.

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. 15 Modalità e procedure per l'attivazione e l'approvazione dei Piani Attuativi*

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 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.

Su tale proposta si esprimerà l' A.C. senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

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.

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. 16 Destinazioni d'uso specifiche vietate nell'intero territorio comunale*

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.

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.

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

*Art. 17 Componente geologica del PGT*

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.

In tal senso la relativa normativa di attuazione è da considerarsi integrativa delle presenti norme ad ogni effetto operativo e giuridico.

*Comune di Brusaporto –Documento di Piano  
Disciplina generale e degli interventi*

*INDICE*

<i>DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO.....</i>	<i>1</i>
<i>DISCIPLINA URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....</i>	<i>1</i>
<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 Titolo edilizio convenzionato (Permesso di Costruire – Denuncia di inizio attività).....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 5 Criteri e modalità per la compensazione, la perequazione e l'incentivazione .....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 6 Ambiti di trasformazione del Documento di Piano.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 7 Destinazioni d'uso .....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 8 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti .....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 9 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi .....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 10 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi .....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 11 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche .....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 12 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi .....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 13 Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 14 Interventi di realizzazione di opere pubbliche negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 15 Modalità e procedure per l'attivazione e l'approvazione dei Piani Attuativi .....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 16 Destinazioni d'uso specifiche vietate nell'intero territorio comunale.....</i>	<i>28</i>
<i>Art. 17 Componente geologica del PGT.....</i>	<i>29</i>
<i>INDICE .....</i>	<i>30</i>