

LEGENDA DELLE SCHEDE

Elementi indicativi di progetto

	Area di trasformazione urbanistica		Area destinata a spazi pubblici e piazze
	Unità minima di intervento		Area destinata a verde pubblico
	Area destinata all'edificazione		Verde di ambientazione delle infrastrutture
	Area destinata a parcheggio pubblico		Area di riqualificazione naturalistica

Tracciati per la percorribilità ciclo-pedonale

- Percorsi ciclo-pedonali esistenti
- Percorsi ciclo-pedonali di progetto
- Percorsi ciclo-pedonali di progetto del Piano dei Servizi
- Connessione

Interventi sulla viabilità

- Sistemazione sede stradale
- Accessi veicolari

	Edifici esistenti		Aree a parcheggi esistenti
	Edifici di interesse storico		Centro storico
	Beni vincolati		Tessuto consolidato
	Aree a servizi esistenti		Ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico
	Aree a verde esistenti		

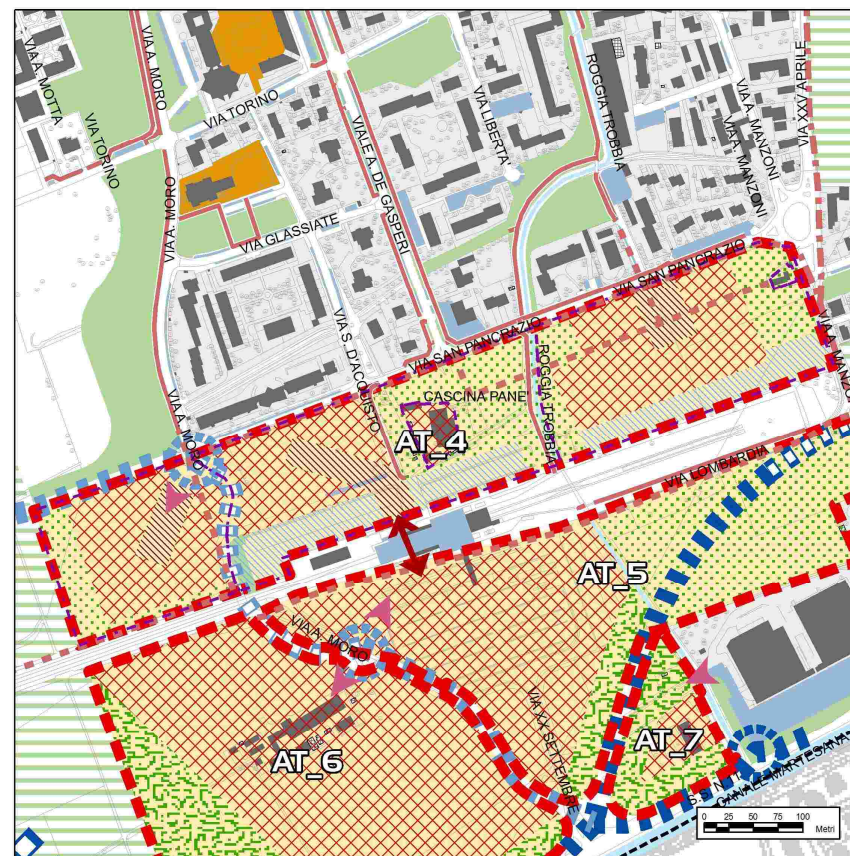
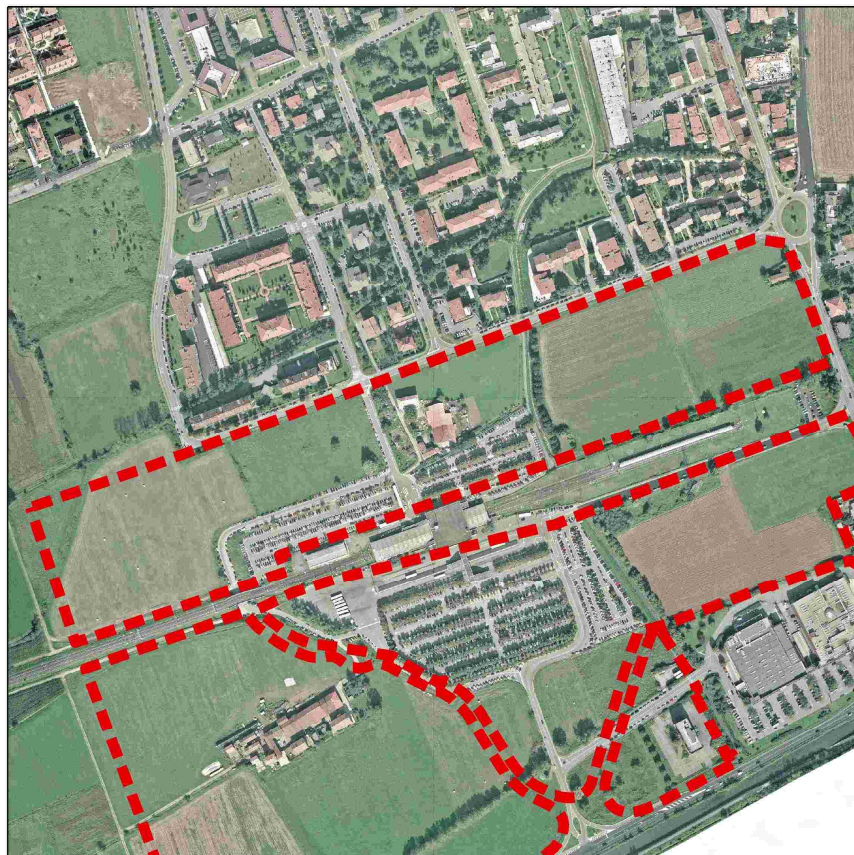
Viabilità di progetto

	Viabilità di livello Regionale		Viabilità di livello sovralocale
	Tratti in trincea o in galleria		Tratti in trincea o in galleria
	Intersezioni principali		Intersezioni principali

Confine comunale

AT. 4

Ambito per nuove centralità urbane “MM Nord”



Superficie ambito	m ²	114.000
Superficie territoriale	m ²	91.418
comparto C.na Panè	m ²	2.240
Volume massimo	m ³	160.895
di cui per funzioni residenziali	m ³	73.134
di cui per funzioni terziarie	m ³	87.761
comparto C.na Panè: funzioni residenziali	m ³	2.460
comparto C.na Panè: funzioni terziarie	m ³	2.150
Cessione minima per servizi	m ²	60.000
Capacità insediativa	ab.	756
Unità minime di intervento	ammesse	
Parametri di edificazione	---	

Destinazioni d'uso principali:

Comparto ovest: usi terziari.
 Comparti centrale e est: usi residenziali.
 Comparto Cascina Panè: usi residenziali, servizi e terziario.

Destinazioni d'uso non ammesse:

Usi produttivi eccetto l'artigianato di servizio, medie strutture di vendita di 2° livello, grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso.

Opere di interesse pubblico da realizzare:

Opere di integrazione e raccordo con le infrastrutture di viabilità di livello sovralocale, (*sottovia della linea MM, raccordo in direzione TEM,*) riordino e ridisegno dei parcheggi pubblici e degli spazi aperti connessi con la rete di accesso alla stazione MM.

Dotazione di spazi riservati alla valorizzazione della Chiesa di S. Pancrazio.
 Formazione delle reti di accessibilità alla stazione MM attraverso piazze e spazi pubblici attrezzati. Realizzazione di verde pubblico fra cascina Panè e l'alveo del Trobbia. Riorganizzazione degli spazi per la sosta di corrispondenza.

AT. 4

Ambito per nuove centralità urbane “MM Nord”

Finalità dell'intervento:

Lo scopo dell'intervento consiste nell'integrazione della stazione MM con il tessuto urbano del centro di Gessate attraverso la riforma del sistema di accessibilità, il ridisegno degli spazi pubblici, il contenimento e il controllo del carico insediativo previsto, mirando alla continuità e all'integrazione con i tracciati viari e con la struttura urbana esistente. L'attuazione dei vari comparti che risultano compresi nell'ambito dovrà rapportarsi alle indicazioni del Piano di Inquadramento Unitario previsto per l'Ambito AT. 5, da promuovere a cura dell'Amministrazione Comunale.

La pianificazione attuativa dovrà inoltre prevedere l'impiego di tipologie edilizie in grado di determinare un'ampia disponibilità di superfici di uso pubblico al suolo, sia per la dotazione di verde sia per la formazione di spazi aperti di uso collettivo. La collocazione delle volumetrie di maggiore altezza dovrà avvenire in diretta prossimità della linea di trasporto, conservando un fronte di altezza limitata a contatto con le parti già realizzate (via S. Pancrazio). Dovrà inoltre essere adeguatamente valorizzata ed integrata nella rete dell'accessibilità pubblica la chiesa di S. Pancrazio, dotandola di adeguate aree di sagrato e di verde di rispetto.

L'intervento è destinato ad accogliere funzioni terziarie e ricettive di scala sovracomunale, sostenute dalle eccezionali condizioni di accessibilità dalle reti di mobilità metropolitana (MM e TEM). Le nuove funzioni da insediare dovranno effettivamente rispondere a fabbisogni ed esigenze di scala metropolitana, quali sedi direzionali, strutture per la ricerca e l'innovazione, per comunicazione e la formazione scientifica e culturale, potendosi altresì dotare di attrezzature alberghiere e di accoglienza, aperte all'utenza metropolitana. La previsione di nuova volumetria residenziale è destinata e dimensionata sia per completare e rafforzare adeguatamente la dimensione urbana del comune, sia per assicurare sufficienti condizioni di mix funzionale alla “nuova centralità” destinata a costituirsi in corrispondenza della stazione MM.

Al fine di non attrarre traffico di attraversamento, la pianificazione attuativa dovrà calibrare l'estensione dell'offerta di aree di sosta in prossimità della stazione, sulla sola domanda interna del Comune di Gessate (*sosta regolamentata*), essendo l'ambito destinato all'interscambio dei mezzi collocato sull'altro lato (*sud*) della linea. Dovrà essere inoltre curata l'integrazione nel nuovo disegno urbano dell'isolato della “Cascina Panè” mediante specifico Piano Attuativo (*Piano di Recupero*).

Il Documento di piano rinvia alla pianificazione attuativa la realizzazione degli elementi di continuità della permeabilità ecologica in senso Est – Ovest.

NORME DI ATTUAZIONE

**Criteri per la programmazione negoziale e per l'attuazione
delle aree di trasformazione**

Indice

Capo I. Criteri generali per l'ammissibilità e la valutazione dei Programmi Integrati di Intervento	3
<i>Art. 1. Principi generali.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 2. Criteri di ammissibilità delle proposte di P.I.I.</i>	<i>3</i>
Capo II. Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento.....	5
<i>Art. 3. Soddisfacimento delle dotazioni di opere di urbanizzazione e di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 4. Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 5. Forme di incentivazione e criteri preferenziali.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 6. Compatibilità con la disciplina di difesa del suolo.....</i>	<i>6</i>
Capo III Procedura di approvazione delle proposte di P.I.I.	7
<i>Art. 7. Proposta iniziale.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 8. Proposta definitiva.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 9. Valutazione di ammissibilità delle proposte.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 10. Convenzione di attuazione.....</i>	<i>8</i>
Capo IV. Criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione e indicazioni urbanistiche	9
<i>Art. 11. Strumenti di attuazione e ammissibilità delle proposte.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 12. Piano di Inquadramento Unitario (P.I.U.).....</i>	<i>10</i>

CRITERI PER LA PROGRAMMAZIONE NEGOZIALE E PER L'ATTUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Capo I. Criteri generali per l'ammissibilità e la valutazione dei Programmi Integrati di Intervento

Art. 1. Principi generali

1. I Programmi integrati di intervento (P.I.I.), disciplinati dall'art. 87 della L.R. n. 12/05 e s.m.i., sottoposti all'Amministrazione saranno valutati sulla base dei risultati attesi, giudicando positivamente le ricadute di interesse generale; pertanto la motivazione alla base dell'approvazione dei progetti non è riferita al rispetto formale della normativa del P.G.T. bensì ad una valutazione degli obiettivi perseguibili con l'intervento proposto fatta ad opera dell'Amministrazione comunale, che si assume la responsabilità di fronte al Consiglio comunale ed ai cittadini.

Art. 2. Criteri di ammissibilità delle proposte di P.I.I.

1. L'ammissibilità delle proposte è subordinata ad una dimostrata e condivisibile integrazione urbana degli interventi, che devono inserirsi correttamente nel contesto, adeguando l'impatto visuale e migliorando la dotazione infrastrutturale.
2. Dal punto di vista *sostanziale* nelle proposte deve essere valutato il soddisfacimento degli obiettivi territoriali espressi nel Documento di Piano, la coerenza con gli obiettivi definiti negli altri atti del P.G.T., nonché la rispondenza ai requisiti qualitativi richiesti per gli interventi. In particolare:

- riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesistica delle aree oggetto di intervento;
- esplicitazione delle azioni di qualificazione del sistema ambientale;
- ottimizzazione e miglioramento degli spazi e delle attrezzature per la città pubblica;
- miglioramento dell'accessibilità al territorio dal punto vista veicolare, ciclabile e pedonale, con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico delle opere infrastrutturali;
- insediamento di attività economiche che possono comportare un incremento delle opportunità di occupazione/lavoro, con attenzione al livello di accessibilità dalla rete stradale esistente e alla compatibilità con le funzioni intorno;
- promozione del territorio a livello sovralocale in termini di scelte insediative e funzionali nonché nella proposta di nuove reti ambientali e di fruizione;
- valorizzazione e salvaguardia delle risorse ecologico – ambientali e paesistiche presenti sul territorio, con particolare riferimento agli elementi che definiscono l'identità e la leggibilità del contesto locale e alla salvaguardia dei coni visuali di particolare pregio paesaggistico;
- localizzazione delle funzioni residenziali e ricettive tenendo conto di criteri di accessibilità agli insediamenti e della presenza delle opere di urbanizzazione;
- riqualificazione di aree occupate da edifici incongrui (per ragioni di evidente obsolescenza, scarsa integrazione con il contesto, ecc.) e superfetazioni edilizie, con la previsione della demolizione degli stessi edifici e delle superfetazioni e la sistemazione delle aree liberate;
- previsione di soluzioni progettuali di qualità che prevedano in particolare:

-
- parcheggi di pertinenza preferibilmente interrati sotto gli edifici, in particolare a servizio delle funzioni ricettive;
 - contenimento dei consumi energetici;
 - corretto inserimento ambientale degli impianti tecnologici;
 - rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive del tessuto di antica formazione;
 - cura nella sistemazione degli spazi esterni di pertinenza, compresa l'individuazione di aree per la raccolta dei rifiuti.
3. Dal punto di vista *tecnico-procedurale* sono applicabili i seguenti criteri generali per la valutazione delle proposte:
- ad ogni incremento del carico urbanistico previsto deve corrispondere un analogo miglioramento nella dotazione di servizi e di infrastrutture urbane e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia in termini di maggiore dotazione, sia in termini di effettiva realizzazione;
 - l'intervento di riqualificazione urbanistica va interpretato in maniera più ampia e completa possibile, senza determinare “residui” in termini di aree non coinvolte o non progettate (in relazione agli ambiti da trasformare), oppure di opere, pubbliche e private, non coperte da finanziamento.
4. L'Amministrazione comunale, nella valutazione delle singole proposte ed al fine di raggiungere più efficacemente gli obiettivi programmatici del Documento di Piano, può inoltre *formulare osservazioni ed avanzare specifiche richieste* relative, a titolo esemplificativo, a:
- gli aspetti formali, architettonici e funzionali che dovranno caratterizzare ogni singolo intervento;
 - indicazioni specifiche per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
 - monetizzazione in alternativa alla cessione delle aree per servizi pubblici dovute in relazione agli interventi proposti;
- adozione di provvedimenti di agevolazione in favore del settore del commercio al dettaglio e degli esercizi pubblici in relazione ai contenuti complessivi della proposta;
 - riorganizzazione e ridefinizione del sistema viario e della sosta affinché l'area di intervento risulti dotata delle infrastrutture in grado di soddisfare l'incremento del traffico veicolare prevedibile;
 - inserimento nella proposta di altre aree appartenenti alla stessa proprietà e/o di aree appartenenti a proprietà di soggetti diversi, al fine di conseguire una riqualificazione a livello urbanistico il più possibile estesa e coerente.

Capo II. Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento

Art. 3. Soddissfacimento delle dotazioni di opere di urbanizzazione e di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Nei P.I.I. la dotazione di aree per servizi di interesse pubblico o generale deve soddisfare almeno la dotazione minima prevista per le diverse funzioni da insediare secondo quanto stabilito dall'Art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità di ricorrere alla monetizzazione ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i..
2. Qualora l'area oggetto di proposta di P.I.I. sia sprovvista (anche parzialmente) delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, la loro realizzazione deve precedere o essere contestuale agli interventi edilizi, secondo quanto previsto dalla LR 12/2005, art. 36 comma 2, con oneri a totale carico dell'operatore.

Art. 4. Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. La dotazione di servizi di interesse pubblico o generale deve essere di norma individuata all'interno del perimetro del P.I.I.
2. È ammessa la cessione di aree e/o la realizzazione gratuita di servizi su aree esterne al perimetro del P.I.I. nei casi seguenti:
 - qualora, in riferimento alle dimensioni dell'area d'intervento, si dimostri l'impossibilità, anche parziale, di reperire aree idonee a supportare le funzioni previste per dimensione, posizione o giacitura;
 - qualora la dotazione di aree per servizi superi il fabbisogno generato dall'intervento, calcolato sulla base delle quantità minime definite all'Art. 9 del Piano dei Servizi.

3. Le aree di cessione per servizi esterne al perimetro del P.I.I. devono fare parte del sistema degli spazi e delle attrezzature di uso pubblico previsto dal Piano dei Servizi o essere aree di interesse per l'Amministrazione comunale, effettivamente accessibili e fruibili, che non abbiano collocazioni residuali e la cui realizzazione non gravi sull'intorno. L'interesse dell'Amministrazione comunale deve essere riconosciuto in sede di valutazione di ammissibilità della proposta, in funzione sia della localizzazione e/o delle caratteristiche dell'intervento sia dei fabbisogni espressi dal Piano dei Servizi.

Art. 5. Forme di incentivazione e criteri preferenziali

1. Qualora nella proposta siano previsti, oltre ai requisiti di cui all'Art. 2 che determinano la qualità dell'intervento, almeno alcune delle seguenti condizioni:
 - dotazione aggiuntiva di servizi pubblici o di uso pubblico rispetto alla dotazione minima dovuta;
 - corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi rispetto a quelli dovuti correlati ad opere non direttamente connesse all'intervento;
 - esecuzione di opere di urbanizzazione, che non siano a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - esecuzione di interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico e uso di fonti energetiche rinnovabili, in misura superiore a quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia;

l'Amministrazione comunale può consentire un incremento edificatorio in misura non superiore al 10% del Volume massimo consentito dal P.G.T. con applicazione dell'It o dell'If massimo dell'ambito.
2. L'incremento edificatorio è commisurato all'entità, al valore economico e all'interesse delle opere e delle cessioni aggiuntive ed è subordinato alla dimostrata compatibilità urbanistica dell'intervento.

Art. 6. Compatibilità con la disciplina di difesa del suolo

- I. Le proposte di P.I.I. devono dimostrare la compatibilità degli interventi in oggetto con gli elaborati di carattere geologico e idrogeologico di cui allo “Studio geologico” e al “Reticolo idrico minore”, che costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Capo III Procedura di approvazione delle proposte di P.I.I.**Art. 7. Proposta iniziale**

1. Il procedimento di adozione e definitiva approvazione del P.I.I. potrà essere preceduto dalla presentazione da parte degli interessati da una proposta iniziale, volta a verificare la conformità del programma alle linee di indirizzo ed ai criteri e obiettivi della Amministrazione comunale.
2. La presentazione della proposta iniziale non comporterà alcun pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.
3. Detta proposta iniziale, in coerenza con quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Regionale 9 Luglio 1999 n. 6/44161, punto 8, dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:
 - schema di massima del progetto planivolumetrico in scala 1:1000 definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazioni e di funzioni, individuando le urbanizzazioni primarie esistenti e quelle funzionali all'intervento;
 - relazione tecnica;
 - relazione economica;
 - schema di convenzione.
4. L'istruttoria sulla proposta iniziale dovrà concludersi entro 30 giorni dalla sua presentazione. I predetti termini potranno essere interrotti per una sola volta, entro 15 giorni dalla presentazione, per eventuali integrazioni documentali.

Art. 8. Proposta definitiva

1. Indipendentemente dalla presentazione della proposta iniziale i soggetti interessati potranno presentare all'Amministrazione Comunale una proposta definitiva del P.I.I.
2. La documentazione minima a corredo del P.I.I. è quella stabilita dalla Giunta regionale con la deliberazione del 9 luglio 1999, n. VI/44161, ai sensi dell'art. 91, comma 2 della legge regionale n. 12 del 2005.
3. Inoltre, qualsiasi proposta di P.I.I. deve essere corredata da idonei documenti comprovanti il miglioramento della qualità urbana e ambientale derivante dalla realizzazione dell'intervento, con specifico riferimento a:
 - possibili impatti delle nuove funzioni sul contesto urbano e ambientale in cui si inserisce l'intervento, nonché sulla dotazione infrastrutturale, con particolare riferimento alla rete della mobilità laddove interferisca con le strade di livello sovracomunale. Tali impatti devono essere verificati in via preliminare dal proponente, mettendo l'Amministrazione comunale in condizione di valutarli in base agli obiettivi elencati nel Documento di Piano; per le aree di trasformazione AT4 e AT5, oltre alle verifiche di cui sopra, dovrà essere redatta la valutazione revisionale di impatto acustico;
 - adeguate garanzie in ordine alla fattibilità temporale ed economico-finanziaria degli interventi;
 - compartecipazione pubblica ai vantaggi indotti dalla proposta di P.I.I. rispetto a quanto previsto dal PGT, da valutare tramite bilancio economico/ patrimoniale.
4. L'istruttoria dovrà essere fatta entro 30 giorni dalla presentazione della proposta, comprensivo di una sua richiesta di integrazioni.
5. La proposta dovrà essere sottoposta all'organo deliberante entro 30 giorni dalla data della conclusione dell'istruttoria.

Art. 9. Valutazione di ammissibilità delle proposte

1. La valutazione di ammissibilità delle proposte avviene sulla base:
 - della conformità ai contenuti dell'art. 87 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
 - della rispondenza ai criteri di cui al Capo I del presente documento.
2. L'Amministrazione comunale detta ulteriori indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici con atti della Giunta comunale.

Art. 10. Convenzione di attuazione

1. La convenzione, da sottoscrivere tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione comunale successivamente all'approvazione definitiva del programma integrato, disciplina i diritti e gli obblighi degli operatori pubblici e privati per l'attuazione del programma integrato ed è regolata dagli artt. 46 e 93 della Lr 12/05 e s.m.i.
2. Oltre a quanto stabilito dalla legislazione regionale, la convenzione contiene:
 - i termini di inizio dei lavori, previsti a pena di decadenza del programma, e quelli per l'esecuzione degli interventi e delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali contemplati nel programma integrato;
 - le garanzie finanziarie, da fornirsi con fidejussioni bancarie o assicurative, di valore non inferiore all'importo delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, avendo riguardo anche alla 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 qualitativo;
 - le modalità di esecuzione e i tempi delle eventuali bonifiche, nel caso di programmi integrati d'intervento interessanti anche parzialmente strutture produttive dismesse;

- le modalità di esecuzione e i tempi delle eventuali opere di compensazione ambientale necessarie.
3. Tutte le proposte di P.I.I. devono garantire tempi certi e celerità di attuazione. A tal fine:
 - gli atti abilitativi (permesso di costruire o DIA) per tutte le opere previste devono essere richiesti entro tre anni dalla stipula della convenzione, salvo che si tratti di interventi di particolare complessità, per i quali la scadenza può essere prolungata di ulteriori due anni;
 - la richiesta degli atti abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione deve precedere quelle per gli interventi edificatori; la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle attrezzature per servizi essenziali dovrà essere contestuale alla realizzazione dell'intervento ed ultimata entro la fine dei relativi lavori, come previsto dalla LR 12/2005, art. 36 comma 2;
 - gli interventi devono essere attuati entro sette anni, decorrenti dalla data in cui è avvenuta la stipula della convenzione.

Capo IV. Criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione e indicazioni urbanistiche**Art. 11. Strumenti di attuazione e ammissibilità delle proposte**

1. Gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano si attuano mediante piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.
2. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva gli indici urbanistico – edilizi, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano e nelle Schede allegate alle presenti Norme.
3. I contenuti delle Schede costituiscono il riferimento sia per la progettazione negli ambiti di intervento da parte degli operatori proponenti, sia per la valutazione da parte dell'Amministrazione comunale della qualità delle proposte, fino alla vigenza del Documento di Piano, ed assumono pertanto valore indicativo.
4. Il Documento di Piano definisce, all'interno delle Schede allegate alle presenti Norme, per ciascun ambito di trasformazione: gli aspetti quantitativi dei nuovi insediamenti previsti; la vocazione funzionale, le opere pubbliche e le compensazioni ambientali richieste; le caratteristiche qualitative principali dell'intervento. Sono sempre fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi prescritte dalle norme tecniche del Piano dei Servizi.
5. Il perimetro degli ambiti di trasformazione può essere rettificato in sede di piano attuativo rispetto a quello individuato negli elaborati del Documento di Piano, al fine della coincidenza dello stesso con i confini dei mappali catastali interessati e, comunque, ove ciò sia utile al migliore assetto

dell'ambito; l'eventuale incremento della capacità insediativa complessiva che dovesse derivare dalla correzione dei perimetri, non potrà superare il 3% di quella indicata nelle tabelle contenute nelle Schede. La rettifica nell'ambito di tali criteri comporta contestuale adeguamento degli elaborati grafici del Piano delle Regole.

6. All'interno delle Schede l'Amministrazione comunale indica l'ammissibilità della suddivisione degli ambiti di trasformazione in unità minime di intervento. Ove ammesse, queste ultime devono essere individuate in sede di formazione del piano attuativo relativo all'intero ambito di trasformazione. Per ciascuna unità minima:
 - devono essere eseguite le relative opere di urbanizzazione primaria;
 - devono essere cedute le aree per servizi all'interno dell'intero ambito in proporzione alla SIp o al Volume realizzati in ciascuna unità.
7. La convenzione del piano attuativo determinerà le modalità di recepimento delle previsioni del Documento di Piano.
8. La convenzione determinerà altresì la percentuale di *Superficie filtrante (Sft)* in coerenza con i valori raccomandati dal PTCP per le diverse funzioni insediabili con riferimento all'indicatore di sostenibilità "I2 – permeabilità dei suoli urbani".
9. Negli ambiti di trasformazione devono essere applicate le disposizioni relative ai parametri urbanistici, edilizi e ambientali di cui al Titolo I delle norme tecniche del Piano delle Regole, salvo ulteriori specificazioni all'atto del convenzionamento.

Art. 12. Piano di Inquadramento Unitario (P.I.U.)

1. Il Piano di Inquadramento Unitario (P.I.U.) è uno strumento che l'Amministrazione predispone in approfondimento degli obiettivi di interesse pubblico che caratterizzano gli ambiti di trasformazione dotati di particolari connotati di complessità, segnalati nelle schede del Documento di Piano.
2. Le finalità del Piano di Inquadramento Unitario sono definite come segue:
 - il P.I.U., ove previsto per gli Ambiti di Trasformazione indicati nel Documento di Piano, costituisce strumento urbanistico preliminare alla redazione dei piani attuativi;
 - il P.I.U. definisce gli indirizzi generali di fattibilità urbanistica, di interesse pubblico e generale, di qualità morfologica ed ambientale da adottare per la redazione dei piani attuativi e della programmazione negoziale delle aree di trasformazione;
 - il P.I.U. esplicita prioritariamente ed in forma unitaria, anche sulla base delle risultanze conoscitive e revisionali di competenza comunale e/o sovracomunale, l'assetto delle componenti di interesse pubblico, in rapporto agli interventi ed alle funzioni insediabili;
 - il P.I.U. può prevedere l'applicazione dei meccanismi perequativi tra gli ambiti di trasformazione in esso contenuti.
3. I contenuti del Piano di Inquadramento Unitario si definiscono in:
 - il P.I.U. si compone di una documentazione rivolta ad illustrare gli obiettivi pubblici e i conseguenti assetti delle infrastrutture, delle aree pubbliche, gli esiti morfologici degli interventi, nonché le relazioni tra funzioni pubbliche e private e la localizzazione degli assetti funzionali, in conformità agli indirizzi espressi dal Documento di Piano;
 - la documentazione si comporrà di relazioni ed elaborati grafici utili alla definizione degli obiettivi di cui al punto 2 da conseguire attraverso i successivi atti convenzionali regolativi delle attuazioni.
4. La procedura di redazione e di approvazione del Piano di Inquadramento Unitario è definita come segue:
 - il P.I.U. è redatto dalla Amministrazione comunale entro sei mesi dalla pubblicazione del Piano di Governo del Territorio ed è sempre suscettibile di aggiornamento;
 - e' facoltà della Amministrazione predisporre P.I.U. per più ambiti la cui trasformazione richieda uno studio preliminare e uno schema programmatico unitario;
 - il P.I.U. è adottato dalla Giunta comunale ed approvato dal Consiglio comunale;
 - fra l'adozione del P.I.U. e la sua approvazione, l'Amministrazione svolge una fase di confronto e di partecipazione alle scelte con gli operatori coinvolti dal programma di trasformazione.