

1. Art. 5 Ambiti di trasformazione

1. 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 che dovranno essere dotati dei necessari servizi e infrastrutture.
2. Tutti gli Ambiti di trasformazione sono soggetti a strumento esecutivo d'iniziativa pubblica o privata che utilizzi il criterio perequativo di cui al precedente art. 4.
3. Il Documento di Piano definisce all'interno del territorio di Fornovo San Giovanni due Ambiti di trasformazione residenziali (ATR) e due ambiti di trasformazione produttiva. (ATP)

2. Art. 6 Ambiti di trasformazione a fini residenziali

1. Negli ambiti di trasformazione di cui al presente articolo chi intenda proporre interventi di nuova edificazione dovrà provvedere alla preventiva proposta di intervento mediante presentazione all'Amministrazione di un Piano Attuativo di utilizzazione dei terreni attraverso la predisposizione di adeguato strumento urbanistico di iniziativa privata, chiedendone l'approvazione all'Amministrazione Comunale.
2. Negli ambiti di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla prevalente destinazione residenziale, fatta salva la possibilità che in loro parti possano essere insediate altre attività previste dalle destinazioni d'uso consentite.
3. Fino all'approvazione dei Piani Attuativi non è consentita autonoma edificazione di singoli fabbricati anche quando fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorché della stessa proprietà; non è altresì consentita la costruzione di autorimesse interrate e/o seminterrate.
4. Negli ambiti di trasformazione sono vietate le seguenti destinazioni:
 - a) attività commerciali di media e grande distribuzione;
 - b) attività produttive non di servizio ;
 - c) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

ATR 2 : area di via Caravaggio e via Brusocchi

L'ambito di trasformazione in oggetto abbina due distinte aree poste una in via Caravaggio e l'altra in via Brusocchi coordinandone gli interventi.

La superficie territoriale complessiva è di mq. 13.800.(di cui mq. 9.400 come "areale della modificabilità" e mq. 440 come superficie a verde di filtro e servizi).

All'interno dell'ambito è prescritta l'applicazione dei criteri di perequazione.

Il criterio di perequazione comporta l'equa ripartizione delle quantità edificatorie realizzabili così come attribuita nell'ambito dell'approvazione dell'inerente Piano Attuativo ai sensi dell'art.8 della L.R. 12/2005 e si applica alle aree individuate come "areale della modificabilità" a cui è assegnato una utilizzazione di 0,33 mq./mq.

Le aree non sono soggette a diritti compensativi in quanto già partecipi dei diritti perequativi.

La volumetria massima realizzabile nell'ambito è di mc. 9400 (s.r.c.. mq. 3133), con altezze non superiori a ml. 7,50.

3. Art. 8 Operazioni in ambiti territoriali coordinati: interventi di incentivazione e compensazione urbanistica

1. Il Documento di Piano individua con specifica simbologia grafica due interventi ad ambiti territoriali coordinati, soggetti ad incentivazione e compensazione urbanistica che costituiscono elementi essenziali per l'attuazione degli obiettivi e degli indirizzi inerenti di riqualificazione urbana.
2. Tali operazioni, riferite all'ATR 1 e all'ATR 2, si attuano mediante la programmazione contestuale di interventi su più aree edificate e/o edificabili, anche non contigue tra loro, al fine di dare impulso agli interventi di riqualificazione urbana ed ambientale che si ritengono essenziali per la crescita della qualità degli ambiti urbani e, segnatamente, alla eliminazione di alcune situazioni di obsolescenza architettonica e funzionale interne al nucleo di antica formazione.
3. Le operazioni coordinate relative all'ATR 1 area di via Brusocchi" fanno riferimento all'obbligo di contestuale intervento per il recupero del complesso di via Breda, individuato con specifico simbolo grafico nella tav. 3 del PdR, da intendersi quale standard qualitativo, mediante la cessione delle aree individuate e degli immobili su di essa esistente a titolo di standard qualitativo, assorbente anche gli standard di legge previsti per l'intervento.
4. Le operazioni coordinate relative all'ATR 2 sono invece costituire dalla contestuale progettazione urbanistica delle aree di via Caravaggio e di via Brusocchi, come individuate dalla tav 6 del DdP, da attuarsi mediante programma integrato di intervento esteso contestualmente ai due ambiti, da considerarsi a tutti gli effetti come compendio unitario. Gli interventi edilizi successivi potranno essere previsti dal PII come distinte unità di intervento.
5. Le volumetrie previste all'interno dei due ATR costituiscono di per sé elemento compensativo delle cessioni che dovranno essere effettuate a titolo di standard qualitativo.