



COMUNE DI
CASELLE LURANI

PROVINCIA DI LODI

P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

Redatto ai sensi della Legge Urbanistica Regionale 14 Marzo 2005 n.12 e s.m.i.

Strumento: **Piano dei Servizi**

Aggiornamento: Luglio 2012

Apparato Normativo

Elaborato: **del Piano dei Servizi**

ID Elaborato

PdS_04

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Adottato	con Delibera di Consiglio Comunale	n. 28 del 18/11/2011
Approvato	con Delibera di Consiglio Comunale	n. 15 del 16/07/2012
Pubblicazione	B.U.R.L. n. del 2012, Serie	

Sindaco	Prof. Sergio Rancati
Segretario Comunale	Dott. Francesco Iuculano
Responsabile del Procedimento	Arch. Camillo Cugini

PROGETTISTA: **RTP POLIS-PAN**
Arch. Antonio Scorletti
Pian. Chiara Panigatta



Sede RTP POLIS-PAN

Via della Selvagreca n. 10 - 26900 LODI, c/o Studio di Architettura,
Ingegneria e Urbanistica Arch. Antonio Scorletti e Associati

Tel. 0371 421992
Faz 0371 422449
e-mail: studio@polis.lo.it

(retrocopertina)

INDICE GENERALE

TITOLO I - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI	2
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI e DEFINIZIONI	2
Articolo 1 – Natura e contenuti del Piano dei Servizi e campi di applicazione	2
Articolo 2 - Elaborati costitutivi del PdS.....	4
Articolo 3 - Dergoghe	5
Articolo 4 – Casi di Variante obbligatoria al Piano dei servizi.....	5
Articolo 5 – Disposti normativi comuni con il Piano delle Regole (PdR)	6
Articolo 6 – Disposti normativi derivati dal Documento di Piano (DdP)	6
Articolo 7 – Definizioni in materia di servizi e di Ambiti soggetti a Pianificazione attuativa.....	6
Articolo 8 - Opere di urbanizzazione (già Articolo 7 del PdR).....	13
Articolo 9 – Progetti di opere pubbliche (già Articolo 11 del PdR)	14
CAPO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE	15
Articolo 10 – Definizione di Servizio e riconoscimento di interesse pubblico	15
Articolo 11 - Classificazione delle aree per servizi	15
Articolo 12 – Aree per servizi di interesse pubblico: individuazione e caratteristiche	16
Articolo 13 – Aree per attrezzature e servizi per l'istruzione	17
Articolo 14 – Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	17
Articolo 15 – Aree per attrezzature di interesse comune	18
Articolo 16 – Parcheggi pubblici.....	19
Articolo 17 - Aree per attrezzature e servizi al servizio degli insediamenti produttivi	20
Articolo 18 – Attuazione delle previsioni.....	20
CAPO III – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	22
Articolo 19 – Principio di coerenza interna del PGT	22
Articolo 20 – Dotazione minima di aree pubbliche e per attrezzature e servizi all'interno degli Ambiti	22
Articolo 21– Scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	23
Articolo 22 - Monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi	24
Articolo 23 – Articolazione delle quote di Monetizzazione e degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria.....	25
Articolo 24 – Specifiche costruttive per le attrezzature e delle strutture di interesse pubblico	27
Articolo 25 – Disegno del "Sistema del Verde, del Paesaggio e della Fruizione"	27
Articolo 26 – Criterio di perequazione e di compensazione – Meccanismi di attivazione degli Ambiti	28
Articolo 27 – Incentivazione (conforme a quanto definito dall' Articolo 12 del PdR)	30
CAPO IV – AREE E ATTREZZATURE PRIVATE DI USO O INTERESSE PUBBLICO	32
Articolo 28 - Aree e attrezzature private di uso pubblica.....	32
Articolo 29 – Aree di Proprietà Comunale oggetto di Progetti Sperimentali di Valorizzazione Ambientale e Socio-Ricreativa	32
Articolo 30 - Attrezzature sociali e religiose.....	33
CAPO V – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA O CONVENZIONATA	35
Articolo 31 - Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica e Edilizia Residenziale Convenzionata.....	35
CAPO VI – ZONE A VINCOLO SPECIALE	36
Articolo 32 – Sistema del Verde urbano	36
Articolo 33 - Area per le attrezzature cimiteriali.....	36
Articolo 34 - Area per servizi, impianti ed attrezzature tecnologiche sia pubbliche che private	37
Articolo 35 – Soluzioni viabilistiche di progetto	38
APPENDICE: GLI AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI	39
Ambito di potenziamento della mobilità urbana – ACCP 1	39
Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone - Spina Verde – ACCP 2	40
Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone - Spina Verde – ACCP 3	41
Progetto "Piazzetta di Calvenzano" – ACCP 4.....	42

LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI E DEI SIMBOLI

Strumenti di Pianificazione Territoriale

PTR – Piani Territoriale Regionale
PTA – Piano Territoriale d'Area
PTC – Piano Territoriale di Coordinamento
PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PGT – Piano di Governo del Territorio
 DdP – Documento di Piano
 PdS – Piano dei Servizi
 PdR – Piano delle Regole
 CP – Componente Paesistica
 QC – Quadro Conoscitivo
VAS – Valutazione Ambientale Strategica
D.d.In – Documento di Inquadramento

Strumenti di Pianificazione Settoriale

PPR – Piano Paesistico Regionale
PIF – Piano di Indirizzo Forestale
PAT – Piano Agricolo Triennale

Strumenti Negoziali ed Attuativi

AdP – Accordo di Programma
AdPQ – Accordo di Programma Quadro
PdI – Protocollo di Intesa
PdI – Programma Integrato di Intervento
PL – Piano di Lottizzazione
PR – Piano di Recupero

Titoli Abilitativi, Interventi speciali, altri Documenti

PdCC – Permesso di Costruire Convenzionato
PdCS – Permesso di Costruire Semplice
DIA – Denuncia di Inizio Attività
AP – Autorizzazione Paesistica
IdRS – Istanza di Recupero Sottotetto
R.E. – Regolamento Edilizio
All.A - "CP" – Allegato A "Componente Paesistica del PGT"
R.L.I. – Regolamento Locale di Igiene

Altre abbreviazioni e simboli

art. – articolo
artt. – articoli
BURL – Bollettino Ufficiale Regione Lombardia
C.C. – Consiglio Comunale
C.P. – Consiglio Provinciale
C.R. – Consiglio Regionale
C.U.E.C – Commissione Urbanistica ed Edilizia Comunale
Conv. – Convenzione
D. – Decreto
Del – Delibera
D.I. – Decreto Interministeriale
D.L. – Decreto Legge
D.Lgs. – Decreto Legislativo
D.M. – Decreto Ministeriale
D.P.R. – Decreto del Presidente della Repubblica

DIR. – Direttiva
G.C. – Giunta Comunale
G.P. – Giunta Provinciale
G.R. – Giunta Regionale
G.U. – Gazzetta Ufficiale
L. – Legge
L.R. – Legge Regionale
lett. – lettera
OOUU I – Oneri di Urbanizzazione Primaria
OOUU II – Oneri di Urbanizzazione Secondaria
prot. – protocollo
P.A. – Pubblica Amministrazione
R.D. – Regio Decreto
Reg. – Regolamento
Rif. – Riferimento
Sent. – Sentenza
Sez. – Sezione
Tab. – Tabella
T.A.R. – Tribunale Amministrativo Regionale
T.U. – Testo Unico
€ - Euro

TITOLO I - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI e DEFINIZIONI

Articolo 1 – Natura e contenuti del Piano dei Servizi e campi di applicazione

1. Il Piano dei Servizi – in seguito denominato PdS – disciplina gli usi e le trasformazioni della “Città Pubblica”, ovvero di quelle parti del territorio comunale interessate dalla presenza di aree, attrezzature e/o servizi, pubblici o privati che esprimano o rispondano ad un interesse di tipo pubblico o “generale” (ovvero rilevante per la comunità), in coerenza con le disposizioni contenute nella L.R. 12/2005 e s.m.i. e tenendo conto delle indicazioni espresse e contenute dai documenti componenti la VAS e le pianificazioni sovraordinate (provinciale e regionale).

2. Il PdS dunque concorre, in modo determinante, al raggiungimento degli Obiettivi e delle politiche espressi nel Documento di Piano – in seguito DdP –, attraverso la predisposizione di un vero e proprio Progetto “per Città Pubblica”, con particolare riferimento agli Obiettivi legati alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, alla accessibilità dei servizi e all'integrazione del sistema dei servizi con il tessuto edificato esistente o previsto.

3. Il PdS definisce il “Disegno della Città Pubblica” tenendo conto dei vincoli e delle limitazioni derivanti dalle condizioni fisiche, geologiche, idrogeologiche, sismiche e paesaggistico-ambientali, quali condizioni per l'ammissibilità e le caratteristiche degli interventi.

4. Il PdS, nel rispetto delle disposizioni contenute nel DdP:

- definisce il quadro delle le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - di seguito denominate “aree per attrezzature e servizi” esistenti, classificandoli in:
 - o Aree e attrezzature per l'istruzione;
 - o Aree per attrezzature di interesse comune;
 - o Aree e attrezzature per parco, per il gioco e lo sport;
 - o Parcheggi ad uso pubblici;
 - o Aree ed attrezzature non ascrivibili “a standard urbanistico” (con riferimento al D.M. 1444/1968, ovvero nei termini definiti dall'articolo 9, comma 3, della L.R. 12/2005 e s.m.i.), tra cui si trovano le “aree e attrezzature tecnologiche” e le “altre aree pubbliche”;
- definisce, in base alle risultanze avute dall'Analisi dei Fabbisogni, (Elaborato PdS_01 Parte A e B), quelle che sono le “aree per attrezzature e servizi” che compongono, completano e costituiscono il “Disegno della Città pubblica”;
- individua i soggetti deputati alla attuazione delle previsioni;
- prefigura le modalità di attuazione del “Progetto della città pubblica”;
- indica quali servizi di tipo immateriale (riconducibili a prestazioni o “beni mobili”) possono essere attivati, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, in sostituzione della definizione di cessioni di aree per servizi.
- definisce, in linea indicativa, i requisiti e le caratteristiche tecnico-prestazionali delle attrezzature e delle strutture di interesse pubblico, nonché dei servizi, anche immateriali, attivabili o convenzionabili in sede di pianificazione attuativa, fermo restando il rispetto di eventuali indicazioni normative di tipo preordinato;
- stabilisce la “**Dotazione Minima Ottimale**” – **Do.Min.O.** – di aree per attrezzature e servizi di carattere prioritario, definita dall'articolo 6 del PdS, da reperire in riferimento agli interventi soggetti a pianificazione attuativa o comunque convenzionata;

- all'interno del suddetto parametro, stabilisce la dotazione minima di **"Quota Verde"**, da reperire in riferimento agli interventi soggetti a pianificazione attuativa o comunque convenzionata, finalizzata alla progettazione ed alla realizzazione del Sistema del Verde (della fruizione e del paesaggio), di cui all'articolo 6 del PdS, in coerenza con gli obiettivi espressi dal PGT;
- stabilisce i termini entro cui, in riferimento agli interventi soggetti a pianificazione attuativa o comunque convenzionata, deve essere corrisposta la quota di **"Standard di Qualità"**, definita dall'articolo 6 del PdS;
- disciplina le modalità di cessione, di monetizzazione, di scomputo e di realizzazione diretta delle aree per servizi;
- disciplina le modalità di attivazione degli Ambiti di Trasformazione Urbana – ATU, definendo i principi di perequazione, compensazione e incentivazione.

5. Le presenti norme e disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT. Le disposizioni contenute nel PdS costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti di pianificazione attuativa e degli atti abilitativi comunque denominati.

6. Le presenti norme si applicano alle Aree per servizi di interesse pubblico, sì come definite al comma precedente, alle Aree per attrezzature tecnologiche, ed agli altri Ambiti (compresi gli Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa definiti dal PdR e/o dallo stesso Piano dei Servizi).

Le presenti norme si applicano inoltre a tutti gli interventi la cui attuazione produce un incremento del peso insediativo sul sistema dei servizi, determinando una variazione dello stato dei fabbisogni.

Le presenti norme sono integrate dalle disposizioni di natura urbanistica contenute nell'Articolo 44 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i. – come definiti all'interno della Premessa del PdS.

7. In particolare, per ogni "area per attrezzature e servizi" individuata, sia esistente che "in progetto", lo strumento definisce le regole di attuazione delle trasformazioni, in riferimento alle tipologie di servizio insediate e/o insediande, tenendo conto del sistema insediativo urbano e rurale esistente stabilendo:

- le destinazioni d'uso ammissibili nelle varie parti del territorio secondo criteri di compatibilità e di integrazione funzionale;
- i tipi di intervento per gli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale;
- i parametri di configurazione e gli indici per gli insediamenti urbani e rurali in riferimento ai caratteri tipologici, morfologici, funzionali e alle densità preesistenti;
- le prescrizioni assegnate ai fini della sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi previsti;

8. Ogni intervento o trasformazione:

- deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme salvo, quanto ulteriormente e specificamente disposto dal DdP e PdR per gli ambiti e materie di specifica competenza;
- deve rispettare le direttive, gli indirizzi e gli obiettivi definiti dal DdP, specificando eventuali tematiche di competenza, nonché esprimere coerenza verso le indicazioni espresse dal PdR;
- deve essere compatibile con le indicazioni contenute nella VAS;
- non deve essere in contrasto con i progetti indicati nel DdP e dal PdR, compromettendone la fattibilità.

9. Per quanto concerne le aree individuate dal DdP come "Ambiti di Trasformazione Urbana", ovvero assoggettate a specifica disciplina da parte del DdP, così come definite ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., viene stabilito quanto segue:

- sino all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione Urbana, ovvero alla definizione ed all'approvazione definitiva di atti di pianificazione attuativa, che deve avvenire secondo le modalità, le tempistiche e le indicazioni di definite dallo stesso DdP, le suddette aree

mantengono la classificazione urbanistica di "Ambiti agricoli periurbani" e sono assoggettate alla relativa normativa di riferimento

Articolo 2 - Elaborati costitutivi del PdS

1. Il PdS si esprime attraverso il presente testo normativo, elaborati grafici ad esso correlati o allegati e gli approfondimenti tecnici di settore di cui al seguente elenco.

2. Il PdS è costituito dai seguenti elaborati:

- i. PdS_01 "Analisi dei Fabbisogni e definizione del Progetto di Piano - Parte A e B"
- ii. PdS_01 "Analisi dei Fabbisogni e definizione del Progetto di Piano - Parte C"
- iii. PdS_01 "Appendice: Catalogo dei Servizi Esistenti"
- iv. PdS_01all1 "Carta della Fiscalità Comunale" (scala 1:5.000)
- v. PdS_01all2 "Stato dei Luoghi e del Verde comunale" (Ortofoto – scala 1:10.000)
- vi. PdS_02T "Proprietà comunali e Servizi esistenti" (scala 1:5.000)
- vii. PdS_02CA "Proprietà comunali e Servizi esistenti" (scala 1:2.000)
- viii. PdS_03T "Progetto della Città Pubblica" (scala 1:5.000)
- ix. PdS_03CA "Progetto della Città Pubblica" (scala 1:2.000)
- x. PdS_04 "Apparato Normativo del Piano dei Servizi"

3. Gli elaborati grafici correlati – per tipo di informazioni, tematismi e determinazioni espresse – sono:

- xi. QC 02: "Carta dei Vincoli e delle Tutele Ambientali e Antropiche" (scala 1:10.000)
- xii. QC 05: "Carta dei Vincoli e delle Tutele Paesaggistiche" (scala 1:10.000)

contenenti entrambe indicazioni rilevanti dal punto di vista progettuale a livello di attenzioni e vincoli. Si ponga comunque attenzione ad ogni elaborato che compone il Quadro Conoscitivo del Documento di Piano e del PGT in genere, nonché alle indicazioni Strategiche definite in seno agli elaborati DdP_01 e DdP_02.

4. Ai fini della pianificazione territoriale e dell'attuazione del PGT si ricorda che le indicazioni, le prescrizioni e le direttive contenute ed espresse dagli elaborati grafici costituenti il PdS, sono da intendersi complementari a quelle esplicitate dagli elaborati grafici del DdP e del PdR - con particolare riferimenti ai contenuti prescrittivi ed orientativi espressi dai suddetti strumenti in relazione alle specifiche competenze dell'atto.

In particolare per quanto attiene il PdS, gli elaborati cartografici definiscono:

- la localizzazione e la differenziazione cromatica areale delle tipologie di aree per servizi ed attrezzature esistenti;
- la classificazione delle attrezzature e dei servizi di interesse pubblico esistenti;
- la localizzazione delle aree per attrezzature e servizi "in progetto" – connotate da identificativo alfabetico in riferimento alle determinazioni del PdS;
- la funzionalità della rete viabilistica, (con particolare riferimento alla mobilità lenta ed alla sosta);
- la perimetrazione degli ambiti soggetti a pianificazioni attuative;
- l'indicazione del perimetro dei centri abitati.

5. Sono considerati parti ad integrazione delle prescrizioni e delle indicazioni del PdR, gli elaborati costituenti studi ed approfondimenti tecnici di settore redatti, secondo le indicazioni della L.R. 12/2005 e s.m.i. e modalità attuative, in concomitanza o a seguito della redazione del PGT, quali:

- lo Studio della componente Geologica, Idrogeologica e Sismica;
- il Piano di Zonizzazione Acustica;
- il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo – PUGSS;
- il Piano della Pubblica Illuminazione;
- il Piano Cimiteriale;

- il Piano del Traffico e della Sosta o altro Studio o Strumento di Settore ad esso assimilabile;
- il Piano del Commercio o altro Studio o Strumento di Settore ad esso assimilabile;
- il Piano del Verde o altro Studio o Strumento di Settore ad esso assimilabile.

6. A livello interpretativo si specifica che, nell'eventualità in cui si riscontrino differenze o discordanze tra Tavole a differente scala, si considera prevalente l'indicazione riportata dalla tavola con scala a denominatore più basso.

Nella eventualità in cui si riscontrino discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle presenti norme, prevale l'indicazione espressa dalla norma.

Articolo 3 - Deroghe

1. Le prescrizioni e le previsioni del presente strumento possono essere derogate solo nei casi previsti e secondo le procedure stabilite dall'art. 40 della L. 12/2005 e s.m.i., ovvero sempre e solo in relazione a casistiche interessanti edifici pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

La deroga, non può prescindere dal rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, e può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati inseriti all'interno del medesimo intervento (ovvero di natura affine per funzione e caratteristiche).

Non sono ammesse realizzazioni in deroga interessanti interventi di natura privata che non ricadano in casistiche specificamente descritte e definite dalla l.r. 12/2005 e s.m.i. .

2. Il linea generale, dunque, si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (*se non disposte dalla Soprintendenza e comunque purchè non si configurino come lesive di interessi di terzi*).

Articolo 4 – Casi di Variante obbligatoria al Piano dei servizi

1. Secondo la Legislazione Regionale, il Piano dei Servizi è uno strumento che non ha limiti temporali di validità, e può essere sempre sottoposto a modifica.

Secondo la L.R. 12/2005, così come modificata dalla L.R. 4/2008, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al Piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

2. Con riferimento a quanto richiamato al comma 1, e tuttavia tenendo conto del fatto che comunque sono soggetti a revisione annuale (ovvero al limite triennale) sia l'aggiornamento della quota unitaria relativa agli Oneri di Urbanizzazione che l'organizzazione delle Programmazioni afferenti i Lavori Pubblici; al fine di preservare l'efficacia ed il mantenimento delle funzioni gestionali dello strumento Piano dei Servizi, sono individuati i seguenti casi di Verifica obbligatoria (e in caso Aggiornamento e Variante):

caso 1: Il Piano dei Servizi deve essere verificato ed aggiornato ogni qualvolta venga applicata una procedura di variante urbanistica ai sensi dell' Articolo 14 *"Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi"* della L.R. 12/2005 e s.m.i., o venga effettuata una integrazione o correzione di errore materiale, anche perimetrale, che interessi aree o parametri contenuti e definiti ad opera del Piano, o qualora si intenda accludere un nuovo intervento o una nuova aree tra gli obiettivi di acquisizione del Piano stesso;

caso 2: Il Piano dei Servizi deve essere verificato – e in caso aggiornato (anche solo parzialmente) – tra il secondo ed il terzo anno di vigenza del Documento di Piano, anche tenendo conto delle risultanze prodotte dal monitoraggio VAS, al fine di verificare lo stato di attuazione

dello strumento, aggiornare lo schema delle Priorità di Intervento e coerenza gli interventi programmatici a quanto definito dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

A meno di differenti indicazioni prodotte o ufficializzate dal legislatore regionale, l'aggiornamento dello strumento segue le indicazioni procedurali definite dall'Articolo 13, "Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio" della L.R. 12/2005 e s.m.i.", per la parte competente il Piano dei Servizi;

caso 3: Il Piano dei Servizi deve essere verificato, aggiornato integralmente o rinnovato ogni qualvolta venga applicata una procedura di variante urbanistica ai sensi dell'Articolo 13 "Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio" della L.R. 12/2005 e s.m.i., ovvero ogni 5 anni e comunque in corrispondenza della redazione di un nuovo Documento di Piano, tenendo conto delle risultanze prodotte dal monitoraggio VAS.

Articolo 5 – Disposti normativi comuni con il Piano delle Regole (PdR)

1. Fermo restando quanto definito dall'articolo 2 del presente Apparato Normativo, in merito alla complementarità ed alla correlazione delle disposizioni contenute dal PdR, il PdS assume a base della trattazione gli articoli 8, 9, 12, 14, 15, 16 e declina i contenuti necessari all'attuazione delle disposizioni contenute dalle Schede d'Ambito, di cui al Titolo II.

Articolo 6 – Disposti normativi derivati dal Documento di Piano (DdP)

1. Il PdS esplicita i costrutti e meccanismi definiti in seno al DdP, e definisce i contenuti normativi necessari all'attuazione delle disposizioni contenute dalle Schede d'Ambito degli Ambiti di trasformazione Urbana – ATU.

2. In relazione a quanto definito all'interno di ciascuna Schede d'Ambito, si sottolinea che per nessun motivo può essere adottato o approvato un Piano attuativo localizzato all'interno di un Ambito di Trasformazione Urbana se nella definizione dello strumento non siano stati precedentemente applicati i parametri minimi definiti dal PdS, sia in relazione all'incremento del peso insediativo – in termini di abitanti teoricamente insediabili – per l'acquisizione della Dotazione Minima Ottimale – Do.Min.O. – (comprensiva della "Quota Verde"), sia, in caso di accesso alle formule di incentivazione previste dall'articolo 12 del Piano delle Regole, o in caso l'intervento ricava nella casistica descritta dall'articolo 26, comma 9 del Piano delle Regole, che non tenga conto dei parametri di determinazione dello "Standard di Qualità".

Articolo 7 – Definizioni in materia di servizi e di Ambiti soggetti a Pianificazione attuativa

Fermo restando quanto argomentato e definito all'interno della Premessa del PdS, vengono di seguito esplicitate alcune definizioni che valgono per ogni progetto, iniziativa e atto all'interno delle materie di competenza del PS.

1 - Abitante teoricamente insediabile

Unità di misura del "peso insediativo".

Nell'economia del Piano, un abitante teoricamente insediabile (o abitante teorico) corrisponde a 114 mc di Volume, ovvero 38 mq di SIp residenziali.

La determinazione del numero di abitanti teoricamente insediabili determinata dall'attuazione di un intervento viene calcolata come segue: $\text{Volume}/114 = \text{numero Abitanti teoricamente insediabili (AbTh)}$

2 – Dotazione Minima Ottimale (pro-capite) – Do.Min.O.

Parametro di riferimento che definisce il contributo minimo, in termini di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, sia in relazione alle nuove aree e attrezzature della città pubblica indicate dal Piano, che all'acquisizione di servizi immateriali, che deve essere corrisposto

in misura equa da ciascun intervento la cui attuazione determini un incremento del peso insediativo e quindi una pressione sul sistema dei servizi.

L'attuazione del PGT, anche attraverso la corresponsione della Dotazione Minima Ottimale, contribuisce alla realizzazione del "Progetto di Città pubblica".

→ Per quanto riguarda il Comune di Caselle Lurani, con riferimento ad interventi di tipo residenziale, tenendo conto dell'Analisi dei Fabbisogni e degli Obiettivi del espressi dal Documento di Piano, il PdS definisce un parametro minimo di "Dotazione Minima Ottimale – Do.Min.O." pari a 28,10 mq/AbTh.

La determinazione della Dotazione di Minima Ottimale determinata dall'attuazione di un intervento viene calcolata come segue: $n^{\circ} \text{ AbTh} * \text{Do.Min.O.} = \text{Dotazione di aree per attrezzature e servizi dovuta (mq)}$

→ Per quanto riguarda il Comune di Caselle Lurani, con riferimento ad interventi di tipo diverso da quello residenziale, tenendo conto dell'Analisi dei Fabbisogni e degli Obiettivi del espressi dal Documento di Piano, il PdS definisce i seguenti parametri minimi di "Dotazione Minima Ottimale – Do.Min.O.":

- Per interventi di tipo produttivo - artigianale → Do.Min.O. pari a 20% St (di cui almeno il 50% da adibire ad area di sosta per automobili e mezzi pesanti) + 5 mq/Addetto di "Quota Verde";
- Per interventi di tipo commerciale e terziario → Do.Min.O. pari a 100% SIp da attuare *in loco* (di cui almeno il 50% da adibire a parcheggi) + 100% SIp "Quota Verde".

La presente definizione si applica in particolare nel caso di strutture commerciali di media distribuzione (ovvero strutture aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq), nonché di centri di aggregazione e per il tempo libero (locali per il tempo libero come teatri, cinematografi, discoteche e simili) di caratteristiche dimensionali simili a dette strutture.

Agli effetti del PGT si definisce e configura come "media struttura di vendita" anche l'apertura di 4 esercizi di vicinato, che abbiano affaccio sulla medesima via pubblica e siano ascrivibili all'interno di un perimetro di un raggio di 100 metri.

Nel caso di Studi Professionali e Medici, Pubblici Esercizi e Centri di Servizi che siano insediati in strutture assimilabili alla residenza, la suddetta percentuale viene abbassata a 75% SIp da attuare *in loco* ovvero entro un raggio di 200 metri (per quanto attiene gli spazi per la sosta), cui si aggiunge una "Quota Verde" pari a 5 mc/addetto.

Rientrano nella presente caratterizzazione anche gli esercizi di vicinato (ovvero attività aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq).

Nel caso di interventi assimilabili a grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 1.500 mq), attualmente non ammessi sull'intero territorio comunale, non si esplicita alcuna prescrizione, precisando però che ogni attuazione in tal senso comporterà necessità di provvedere ad una variante di PGT.

Agli effetti del PGT si definisce e configura come "grande struttura di vendita" anche l'apertura di 2 medie strutture, che abbiano accessibilità a partire dalla medesima intersezione lungo la viabilità provinciale e siano ascrivibili all'interno di un perimetro avente raggio di 250 metri (misurato in posizione mediana tra le due strutture).

In caso di interventi su lotti appartenenti al Tessuto Urbano Consolidato di carattere produttivo, dette superfici si intendono da computare rispetto alla Superficie Fondiaria e possono essere reperite anche all'esterno del lotto di intervento purchè presentino comunque una buona accessibilità al comparto.

La precisazione afferisce in particolare il soddisfacimento del livello minimo di posti auto per gli addetti e per gli utenti.

In ambedue i casi, l'attivazione di atti in variante o in contrasto con lo strumento urbanistico – con particolare riferimento a procedure di Sportello Unico per le Attività Produttive o – determina la PdS_04 "Apparato Normativo del Piano dei Servizi" [Giugno 2012]

necessità di provvedere alla quantificazione di una quota di "Standard di Qualitativo" tale da motivare l'attivazione della procedura di Variante al PGT.

I costi amministrativi della variante sono a carico del Soggetto Proponente.

3 – Quota verde

Rappresenta la quota minima di aree che, nell'ambito del parametro Do.Min.O. deve essere dedicata al potenziamento ed alla realizzazione del disegno del "Sistema del verde, del paesaggio e della fruizione", si come definito dal DdP.

→ Per quanto riguarda il Comune di Caselle Lurani, tenendo conto dell'Analisi dei Fabbisogni e degli Obiettivi espressi dal Documento di Piano, il PdS definisce un parametro minimo di "Quota verde" pari a 3,50 mq/ab per attuazioni di tipo residenziale e 5 mq/add. (addetto) per attuazioni diverse dalla residenza.

4 - Parcheggi Primari

Rappresenta il parametro per la quantificazione del livello minimo di aree per la sosta di natura primaria da associare alla realizzazione di ogni intervento di trasformazione. Detto parametro deriva dalla verifica dell'indice ACI di motorizzazione espresso dal Comune.

Per il Comune di Caselle Lurani, tale parametro è attestato a 4,5 mq/abth e configura la soglia al di sotto della quale eventuali realizzazioni di aree per la sosta lungo strada possono o meno essere considerate "dotazioni secondarie".

Resta fermo l'obbligo, per ogni intervento comportante incremento di peso insediativo, di garantire la pertinenzialità di un posto-auto o box per ogni alloggio.

4 – "Standard di Qualità" e Forme di Incentivazione

Comprende l'insieme di interventi ed azioni di carattere *migliorativo-qualitativo*, che si esplicano e trovano finalizzazione mediante l'acquisizione di risorse volte alla promozione di politiche ed azioni in attuazione degli Obiettivi e delle "linee di sviluppo condivise" indicate dal Documento di Piano, ovvero alla realizzazione di Opere ed Interventi esplicitati all'interno della Parte B del PdS, in particolare tra quelli individuati come *interventi/obiettivi di carattere "migliorativo e qualitativo"*.

A) Per quanto riguarda la determinazione della quota di standard qualitativo con riferimento ad ATU a destinazione residenziale, si esplicano le seguenti modalità di definizione:

- per quanto concerne gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU), lo *standard qualitativo* è strettamente correlato all'accesso alle formule di incentivazione previste dall'Articolo 12 del Piano delle Regole.
- per quanto concerne gli Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano e gli Ambiti di Recupero Urbano, lo *standard di qualità* dipende e deriva dall'attivazione dello strumento Programma Integrato di Intervento (laddove consentito ed esplicitamente previsto dalle rispettive Schede d'Ambito).
- in linea generale, il dato su cui deve essere quantificato l'ammontare dello *standard qualitativo*, ovvero del corrispettivo – in termini di opere, oneri o servizi – che deve essere corrisposto al Comune in ragione dell'acquisizione della maggior capacità edificatoria da parte dell'Operatore, deve essere commisurato al beneficio volumetrico acquisito, e tener conto dell'utilità economica conseguita per effetto dell'incremento volumetrico.
- in linea generale l'Amministrazione Comunale può sempre richiedere la prestazione e l'applicazione di parametri migliorativi rispetto ai minimi definiti dal presente articolato normativo, nell'interesse della Comunità, motivatamente ed in relazione alla presenza di un progetto preliminare, con particolare riferimento ad interventi di implementazione del disegno del "Sistema del Verde, del paesaggio e della fruizione", oppure ad interventi che producano il miglioramento dell'ambiente urbano.

Quantificazione dello Standard di Qualità

All'atto della definizione dell'Accordo Preliminare funzionale all'attuazione degli interventi di trasformazione previsti dal Piano, nella fase di definizione della quota di "Standard di Qualità" dovuto da parte del "soggetto attuatore", dovrà essere applicato il seguente principio:

→ all'interno delle casistiche e delle modalità attuative sopra descritte, per ogni metrocubo (mc) accordato al "Soggetto Proponente", che vada ad incrementare la capacità edificatoria dello stesso rispetto al valore risultante dall'applicazione dell'*Indice virtuale* (o comunque dell'*Indice convenzionabile*, in caso l'intervento ricada in Ambiti soggetti a pianificazione attuativa compresi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato o del Nucleo di Antica Fondazione) - mantenendo sempre e comunque il rispetto dell'indicazione dell'Indice Limite -, deve essere corrisposta, da parte dello stesso "soggetto attuatore" all'Amministrazione Comunale, una quota di *Standard di Qualità* pari ad 1 (uno) metroquadro equivalente di area per attrezzature e servizi "Verdi".

Detta area può essere ceduta in forma diretta oppure può essere monetizzata oppure può essere tradotta in Opere, tenendo conto che il valore di monetizzazione non potrà mai essere inferiore al costo di infrastrutturazione di 1 mq di superficie a verde attrezzato e dovrà inoltre essere riferito al beneficio volumetrico acquisito, tenendo conto dell'utilità economica conseguita per effetto dell'incremento volumetrico.

La cessione della quota di Standard di Qualità, ovvero gli eventuali maggiori costi a carico dell'Operatore per la realizzazione di edilizia "di qualità" - con particolare riferimento alle formule di incentivazione correlate al conseguimento del maggior risparmio energetico - si ritengono compensate all'Operatore dall'acquisizione di maggiori diritti edificatori.

La capacità edificatoria acquisita in forma di Incentivo non è commerciabile.

In coerenza con l'obiettivo di conseguimento dell'Equilibrio di Piano, il peso insediativo generato dalla realizzazione della capacità edificatoria acquisita in forma di incentivazione è tenuto alla corresponsione della quota Do.Min.O. e della Quota Verde.

B) In caso di interventi con destinazione diversa da quella residenziale, la quantificazione dello Standard di Qualità si esplicita secondo le seguenti modalità:

- per quanto concerne gli Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano e gli Ambiti di Recupero Urbano, lo *Standard di Qualitativo* dipende e deriva dall'attivazione dello strumento Programma Integrato di Intervento (laddove consentito ed esplicitamente previsto dalle rispettive Schede d'Ambito).

In questo caso, l'intervento di Qualità è dato dall'conseguimento degli Obiettivi di Qualità esplicitati in seno alle singole Schede;

- in linea generale l'Amministrazione Comunale può sempre richiedere la prestazione e l'applicazione di parametri migliorativi rispetto ai minimi definiti dal presente articolato normativo, nell'interesse della Comunità, motivatamente ed in relazione alla presenza di un progetto preliminare, con particolare riferimento ad interventi di implementazione del disegno del "Sistema del Verde, del paesaggio e della fruizione", oppure ad interventi di mitigazione che producano il miglioramento dell'ambiente urbano.

A migliore esplicitazione delle procedure di cui alla presente voce l'Amministrazione Comunale può disporre un Regolamento teso alla codifica puntuale dei Procedimenti Negoziati in ambito comunale e sovracomunale.

Quantificazione dello Standard di Qualità

Anche in questo caso, all'atto della definizione dell'Accordo Preliminare funzionale all'attuazione degli interventi di trasformazione previsti dal Piano, nella fase di definizione della quota di "Standard di Qualità" dovuto da parte del "Soggetto Attuatore", dovrà essere applicato il seguente principio:

→ per ogni metroquadro (mq) di Slp accordato al "soggetto attuatore", che vada ad incrementare la capacità edificatoria dello stesso rispetto al valore risultante dall'applicazione dell'*Indice virtuale* (o comunque dell'Indice convenzionabile, in caso l'intervento ricada in Ambiti soggetti a pianificazione attuativa compresi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato o del Nucleo di Antica Fondazione) - mantenendo sempre e comunque il rispetto dell'indicazione dell'Indice di Utilizzazione territoriale (o fondiario) Limite (Ut_limite) o Massimo (Ut_max) -, dovrà essere corrisposta a favore della Città Pubblica, una quota di "Standard di Qualità" definita in termini di "superficie equivalente" pari ad 1 (uno) metroquadro (mq) di "area per attrezzature e servizi".

Detta area potrà essere ceduta in forma diretta oppure può essere monetizzata oppure può essere tradotta in Opere, tenendo conto che il valore di monetizzazione della stessa dovrà essere riferito al beneficio volumetrico acquisito e tener conto dell'utilità economica conseguita per effetto dell'incremento volumetrico.

Il medesimo criterio si applica ad interventi correlati a procedure di Sportello Unico per le Attività Produttive che determinino una variante urbanistica, il dato su cui deve essere quantificato l'ammontare dello *Standard di Qualitativo* dovrà essere riferito al beneficio prodotto dall'attivazione della procedura in termini di acquisizione di Slp (mq) da parte del Soggetto Attuatore;

La cessione della quota di Standard di Qualità, ovvero gli eventuali maggiori costi a carico dell'Operatore per la realizzazione di edilizia "di qualità" - con particolare riferimento alle formule di incentivazione correlate al conseguimento del maggior risparmio energetico - si ritengono compensate all'Operatore dall'acquisizione di maggiori diritti edificatori.

La capacità edificatoria acquisita in forma di Incentivo non è commerciabile.

In coerenza con l'obiettivo di conseguimento dell'Equilibrio di Piano, il peso insediativo generato dalla realizzazione della capacità edificatoria acquisita in forma di incentivazione è tenuto alla corresponsione della quota Do.Min.O. e della Quota Verde.

Per quanto riguarda la definizione della Dotazione Minima Ottimale dovuta dall'Operatore in relazione all'incremento del peso insediativo prodotto dall'intervento e dovuto all'acquisizione dell'incentivo volumetrico ovvero all'incremento volumetrico dovuto all'applicazione di procedure di cui all'articolo 26, comma 9 del Piano delle Regole, dovrà essere corrisposta una quota di Dotazione Minima di aree ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico a servizio del comparto produttivo pari:

→ al 25% della Slp acquisita in incentivo, per interventi di tipo produttivo, di cui la metà dovrà essere utilizzata per la realizzazione di aree di sosta o interventi di messa in sicurezza viabilistica.;

→ al 50% della Slp acquisita in incentivo, per interventi di tipo commerciale, di cui la metà dovrà essere utilizzata per la realizzazione di aree di sosta o interventi di messa in sicurezza viabilistica.

Forme di Incentivazione

Laddove previsto dalla normativa del PdR e delle specifiche Schede d'Ambito proprie del PdR e del DdP, al fine di migliorare la qualità urbana ed in attuazione della normativa regionale vigente, è possibile per il "soggetto attuatore" accedere a forme di incentivazione specifiche, strutturate in coerenza con le indicazioni della l.r. 12/2005 e s.m.i. (art.11, comma 5).

Dette incentivazione possono essere applicate, nei limiti delle disposizioni normative vigenti, all'interno del medesimo ambito di intervento e non possono essere commercializzate.

5 - Requisiti prestazionali

Con il termine "requisiti prestazionali" si intendono le caratteristiche, di tipo sia qualitativo e quantitativo, minime richieste per la fornitura di prestazioni o per la realizzazione di opere ed attrezzature.

In particolare, per quanto concerne le caratteristiche quantitative riferite alla realizzazione di opere ed attrezzature, la definizione dei progetti e delle caratteristiche costruttive dovrà esse definita prendendo come base quei parametri realizzativi e quelle indicazioni esplicitate dalla normativa esistente (riferita alle singole tipologie di servizio o di intervento), salvo diversa indicazione prodotta dall'Amministrazione Comunale che richieda una variazione migliorativa dei parametri minimi,.

In linea generale, i requisiti prestazionali minimi sono definiti in seno alle disposizioni specifiche riferite a ciascuna tipologia di servizio.

6 - Servizi immateriali, ovvero "Prestazione di servizi"

Con il termine "servizi immateriali" (o "prestazione di servizi") vengono rappresentati tutti quei servizi che si attuano ed esplicano mediante la fornitura "di prestazioni", anche qualora non vengano svolte all'interno di una struttura fisicamente individuata ma che, viceversa, sono fornite a domicilio o tramite reti.

7 - Indice di Utilizzazione territoriale virtuale (Iut_vir)

Il parametro fa riferimento al meccanismo di attivazione degli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e restituisce l'ammontare della capacità edificatoria virtualmente assegnato a ciascun ATU, ART o ACCP.

La determinazione del parametro è stata sviluppata tenendo conto sia dell'impatto dei costi di realizzazione delle OO.UU. Primaria (in applicazione dello Schema di Assetto viabilistico definito dalle Schede d'Ambito, ovvero suggerito da Studi e Piani di Settore presenti presso il Comune, e comprensivo delle aree per la sosta e del verde di connessione dovuto), nonché degli Obiettivi definiti dal Piano in rapporto al Sistema Insediativo e dei Servizi.

L'attributo "virtuale" sottolinea la necessità di provvedere alla definizione dell'assetto progettuale del comparto prima di poter definire esattamente la Capacità Edificatoria "abbinata" (ovvero "definitiva") associata all'ambito. Si rimanda, in questo senso, alle indicazioni espresse con riferimento all'attivazione dei meccanismi perequativi e compensativi. La definizione normativa dei suddetti principi è affidata al Piano dei Servizi.

8 - Indice di Utilizzazione territoriale limite (Ut_limite)

L'Indice di Utilizzazione territoriale limite, che può essere accordato al "soggetto attuatore" e realizzato su uno specifico ATU è pari, per ciascun Ambito, al valore dell'Iut_vir indicato da ciascuna Scheda d'Ambito. Tale parametro è stato fissato in conformità con quanto definito dal dimensionamento del PdS, in riferimento al numero massimo di Abitanti Teoricamente Insediabili previsti dal PGT. All'interno delle singole Schede – fermo restando il principio per cui i diritti edificatori assegnati in forma perequativa e compensativa hanno carattere di commerciabilità, e tuttavia sottolineando che per il presente PGT i diritti edificatori concessi in perequazione e compensazione non possono essere atterrati all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e dei Nuclei di Antica Formazione - sono espresse le indicazioni relative ad abbinamenti preferenziali (con particolare riferimento alla geografia degli ACCP).

All'interno di detto parametro non si intendono compresi gli eventuali incrementi volumetrici dovuti al conseguimento delle quote di incentivazioni previste in seno all'articolo 12 del Piano delle Regole.

9 - Capacità edificatoria complessiva (C.e._compl.)

Capacità edificatoria complessiva localizzabile all'interno degli Ambiti di Trasformazione, degli Ambiti di Ricomposizione Territoriale e degli Ambiti di Riqualficazione del Tessuto Urbano, computata tenendo conto della cessione, da parte del Soggetto Attuatore, di tutta l'area posta in perequazione all'interno del comparto. Si ricorda che la manca cessione dell'intera superficie

comporta una perdita di diritti edificatori (proporzionale alla quantificazione della mancata cessione perequativa ovvero compensativa – nel caso di ACCP).

Detto valore viene esplicitato all'atto dell'Accordo Preliminare tenendo conto:

- che la Capacità Edificatoria espressa dagli ACCP può trovare attuazione unicamente all'interno degli Ambiti individuati come ATU, ART, ARTU e ARU (con riferimento agli ARU solo laddove esplicitamente indicato e comunque non all'interno di Nuclei di Antica Formazione ovvero contesti già densamente popolati);
- che la cumulabilità di forme di Incentivazione dettate in seno al presente Apparato Normativo, viene limitata ad un incremento massimo di Capacità Insediativa pari al 15% rispetto al livello indicato dalle singole Schede d'Ambito (con conseguente incremento di peso insediativo che dovrà pertanto essere contenuto entro il limite del 15% di abitanti insediabili in ragione del conseguimento di forme di incentivazione volumetrica).

13 – “Comparto attuativo”

Area derivata dall'attivazione dell'Ambito di Trasformazione Urbana.

All'interno di quest'area il soggetto attuatore deve realizzare tutte le Opere di Urbanizzazione primaria definite dallo schema di assetto riportato all'interno delle singole Schede d'Ambito, nonché eventuali connessioni primarie indicate dall'Amministrazione Comunale in corrispondenza dalle nuove aree e attrezzature della città pubblica comprese all'interno del comparto.

14 – “Soggetto attuatore”

Il Soggetto attuatore di un intervento è colui che si pone come promotore, proponente ed attuatore di un *Ambito soggetto a pianificazione attuativa*, ovvero di un intervento soggetto a Convenzionamento, e che sottoscrivendo la Convenzione, ne assume la responsabilità, gli impegni e gli oneri verso l'Amministrazione Comunale e la Comunità.

Il soggetto attuatore può avere natura sia pubblica che privata.

15 – Interventi comportanti “cambio di destinazione d'uso”

Su tutto il territorio comunale, ogni intervento comportante incremento del peso insediativo e comportante incremento della domanda di servizi è chiamato a contribuire al mantenimento, miglioramento ed adeguamento del Sistema dei Servizi ed al completamento del Disegno della Città Pubblica.

Nei comparti prevalentemente residenziali sono considerate incompatibili tutte quelle attività non esplicitamente ammesse dall'articolato normativo del Piano delle Regole.

Con riferimento alla disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso “con opere” o “senza opere”, si intendono in generale da corrispondere gli oneri e le monetizzazioni necessari ad adeguare la struttura della Città Pubblica ad accogliere le nuove funzioni.

La definizione dei valori a congruaggio viene definita sulla base delle indicazioni di cui all'articolo 6.

16 – “Aree interessate dalla realizzazione di Opere di ordine primario per l'attuazione dell'ART”

Sono aree pubbliche o private che, in sede di formazione del PGT e di concertazione tra Comune e Soggetti Privati, sono state riconosciute da entrambe le Parti come:

- o necessarie per l'attuazione di opere di Compensazione (in particolare nella funzione di aree di atterraggio volumetrico);
- o necessarie per il completamento di un disegno urbano funzionale alla realizzazione di interventi “di ordine primario” ;

in ambedue i casi con riferimento ad uno specifico Ambito di Ricomposizione Territoriale (o anche “di Compensazione per la Città Pubblica”).

Si differenziano dagli Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica, pur potendo costituirne “parte integrante”, in quanto l'individuazione delle stesse viene effettuata, in accordo tra le Parti, senza determinazione di un indice di indennizzo “compensativo”.

Articolo 8 - Opere di urbanizzazione (già Articolo 7 del PdR)

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere necessarie per l'insediamento di ogni singolo edificio, ovvero per l'attestazione del certificato di abitabilità o agibilità rilasciato a conclusione del titolo abilitativo, e costituiscono il presupposto per l'edificazione di un'area.

2. L'edificazione, 'ove ammessa, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione o all'impegno convenzionato da parte dell'operatore ad eseguirle direttamente contestualmente alla costruzione o quantomeno prima dell'utilizzo degli ambienti.

3. Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'edificazione e l'abitabilità di una data area, devono rispettare: le caratteristiche funzionali esplicitate all'interno delle Schede d'Ambito afferenti gli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, di cui al Titolo II delle norme del Piano delle Regole e al DdP; le caratteristiche tecniche e funzionali individuate dal Titolo I, Capo VI – Le infrastrutture per la Mobilità del Piano delle Regole nonché definite, anche a livello prestazione, da Studi o Piani di Settore presenti presso il Comune; le indicazioni esplicitate dal PdS; nonché – laddove esplicitate – le indicazioni costruttive riportate dagli elaborati del PUGSS.

4. Sono opere di urbanizzazione primaria (OO.UU.I):

- a) le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione e degli eventuali spazi accessori (aree di sosta, marciapiedi, alberature, ecc.), occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale.
- b) le piste ciclabili laddove distinte dalle strade e qualora previste dagli strumenti urbanistici.
- c) gli spazi di sosta e parcheggio al servizio delle abitazioni da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono.
- d) la rete della fognatura e relative opere accessorie (sollevamento, depurazione, depuratori, ecc.);
- e) la rete dell'acquedotto e relative opere accessorie (impianti di captazione, sollevamento, accumulo, ecc.);
- f) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative opere accessorie;
- g) la rete e gli impianti di illuminazione stradale pubblica e relative opere accessorie;
- h) la rete di distribuzione del gas e relative opere accessorie;
- i) la rete di telefonia e trasmissione dati e relative opere accessorie;
- j) un condotto libero per l'alloggiamento di nuove reti;
- k) spazi di verde attrezzato di pertinenza dell'ambito;
- l) ogni altra opera che sia accorpata alla definizione di "urbanizzazione primaria" , all'interno delle normative regionali vigenti.

5. Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono tutte le strutture, le aree, i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico necessari alla vita civile e collettiva della città.

6. Sono opere di urbanizzazione secondaria (OO.UU. II):

- a) asili nido;
- b) scuole dell'infanzia;
- c) scuole del primo ciclo;
- d) scuole del secondo ciclo;
- e) tutte le attrezzature e gli spazi a servizio dell'istruzione e complementari allo svolgimento dell'attività didattica e formativa;
- f) strutture per l'istruzione e la formazione superiore;

- g) attrezzature di uso e interesse pubblico (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative e cimiteriali, impianti di depurazione);
- h) impianti per il gioco e lo sport;
- i) aree a parco o di interesse paesistico-ambientale o naturale;
- j) strutture di supporto alle attività economiche (servizi centralizzati interaziendali di natura amministrativa, espositiva, promozionale);
- k) spazi di sosta e parcheggio;
- l) presidi per la sicurezza pubblica;
- m) chiese e altri edifici e strutture per il culto religioso, così come definiti dall'articolo 71, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- n) cimiteri.

7. Ulteriori determinazioni rispetto agli OO.UU. I e II sono definite dal presente PdS, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

Articolo 9 – Progetti di opere pubbliche *(già Articolo 11 del PdR)*

1. Il PGT si attua attraverso opere pubbliche intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e strutture di interesse generale o di uso pubblico.

I progetti di opere pubbliche:

- sono regolati dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- possono interessare tutto il territorio comunale;
- possono attuarsi con il contributo di soggetti privati;

2. Salvo in casi specifici esplicitati dalla normativa vigente, l'approvazione del progetto costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento e può produrre modifiche al PGT, senza che sia necessaria variante specifica.

3. In particolare, agli effetti della l.r. 12/2005 e s.m.i., articolo 33, comma 2 "Per le opere pubbliche dei Comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni), ha i medesimi effetti del permesso di costruire".

4. Per quanto attiene l'attuazione di opere pubbliche aventi come oggetto "la tutela della sicurezza e dell'ordine pubblico", si rimanda ai disposti "straordinari" di cui alla l.r. 12/2005 e s.m.i., articolo 98.

5. Nella progettazione delle Opere Pubbliche dovrà essere tenuto conto delle indicazioni definite dai diversi Strumenti di Settore attivi presso il Comune, sia di carattere tecnico-progettuale, che paesistico-ambientali.

CAPO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE

Articolo 10 – Definizione di Servizio e riconoscimento di interesse pubblico

1. Sono riconosciuti come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale le aree, gli edifici, le strutture e le attrezzature che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi della popolazione e delle attività economiche, nonché la prestazione servizi e prestazioni, anche intellettuali, prestati in funzione del soddisfacimento di una domanda o di un bisogno espresso dalla Comunità o da parti di essa.
2. Detti servizi possono essere realizzati su iniziativa pubblica diretta o su iniziativa privata e successivamente ceduti al Comune nell'ambito di atti di pianificazione attuativa.
3. Per quanto concerne i servizi e le attrezzature privati di uso pubblico o di interesse generale, salvo diversa precisazione formulata da parte della normativa regionale e nazionale vigente, sono considerati servizi di interesse pubblico o generale se regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatto in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

Articolo 11 - Classificazione delle aree per servizi

1. Il PdS, coerentemente con la classificazione del territorio assunta dal PdR, identifica le aree comprese all'interno del "Progetto della Città pubblica", quali opere di urbanizzazione secondaria (e parzialmente primarie), secondo la seguente suddivisione:

- Aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico compresi all'interno della Dotazione Minima Ottimale di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico;
- Progetto di Valorizzazione Ambientale del Colatore Lisone – Spina Verde;
- Sistema del Verde, del Paesaggio e della Fruizione.

2. Le aree per attrezzature e servizi pubblici, individuate negli elaborati di PdR e del PdS, sono riservate alla realizzazione di attrezzature pubbliche, definite con apposita simbologia all'interno dei medesimi elaborati cartografici e normati all'interno del PdS.

3. Le aree per attrezzature e servizi pubblici esistenti sono aree di proprietà comunale o, in taluni casi, aree private convenzionate o per cui sia stato previsto l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

Per quanto riguarda le attrezzature e i servizi pubblici esistenti di proprietà comunale, sia in relazione ad interventi di adeguamento strutturale che di ampliamento o di nuova edificazione, l'uso delle suddette aree si intende disciplinato *in primis* dalla rispondenza del progetto alle esigenze pubbliche rilevate (domanda di servizi e fabbisogno), nonché in applicazione delle specifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie contenute e definite dalle normative di settore e di riferimento.

4. Le aree per attrezzature e servizi pubblici "in progetto" sono aree per cui, a seguito dell'Analisi dei Fabbisogni condotta, è stata prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, ovvero laddove specificamente indicato, l'assoggettamento a servitù di uso pubblico con realizzazione diretta da parte della proprietà.

5. Le eventuali attrezzature collettive private di uso pubblico potranno essere consentite solo mediante concessione di un diritto di superficie e per un periodo massimo da stabilirsi in Convenzione.

L'atto di concessione dovrà prevedere l'utilizzazione degli impianti realizzati da parte della collettività, nonché la loro cessione gratuita al Comune alla scadenza del termine di concessione.

Articolo 12 – Aree per servizi di interesse pubblico: individuazione e caratteristiche

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico (come definite ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R. 12/2005) e sono così classificate:

- Aree per attrezzature e servizi per l'istruzione;
- Aree per parco, per il gioco e lo sport;
- Aree per attrezzature di interesse comune;
- Parcheggi pubblici;
- Aree per attrezzature tecnologiche;

2. Per quanto riguarda le aree esistenti, la cartografia del PdS definisce ciascuna area di interesse pubblico specificandone la caratterizzazione funzionale a seconda degli usi rilevati in fase di Censimento dei Servizi e delle attrezzature esistenti. Tale indicazione può essere cambiata in sede di approvazione di specifico progetto purché ne venga ribadito l'interesse pubblico.

3. Per quanto riguarda le nuove aree e attrezzature della Città Pubblica, la cartografia del PdS identifica ciascuna area con una sigla di identificazione correlata alla funzione del Servizio. All'interno dell'elaborato PdS_01 "Analisi dei Fabbisogni e definizione del Progetto di Piano", Parte B, viene espressa la quantificazione dei fabbisogni pregressi ed insorgenti, mentre all'interno della Parte C viene indicato in modo specifico il singolo intervento di riferimento con i costi stimati di realizzazione delle opere.

4. Ad eccezione per le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali o delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione, per cui la destinazione finale dell'area è comunque condizionata dalla presenza della struttura esistente, l'indicazione caratterizzante ciascuna area di nuova individuazione può essere cambiata in sede di approvazione di specifico progetto da parte del Consiglio Comunale o di semplice Deliberazione del Consiglio Comunale, purché ne venga ribadito l'interesse pubblico e ne sia adeguatamente motivata la scelta.

5. Per quanto riguarda gli interventi pubblici o di interesse pubblico localizzati all'interno di aree di proprietà comunale, il PdS si attua per intervento diretto e si applicano gli indici ed i parametri risultanti dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale salvo quanto specificato nei successivi articoli.

6. Gli interventi sugli edifici e sulle aree interne al perimetro dei Nuclei di Antica Formazione devono essere conformi alle modalità di intervento indicate nell'elaborato PdR_05 "*Linee Guida per l'Esame della Componente Paesistica*", nonché rispettare le disposizioni indicate nel Regolamento Edilizio.

7. Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione del presente PGT, aventi destinazione non conforme, possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dal PdR. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

8. In generale ogni intervento afferente la realizzazione di Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere progettato ed attuato tenendo in massima considerazione le determinazioni derivate dallo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica, nonché le disposizioni esplicitate dal PdR in relazione alla presenza di eventuali vincoli o elementi di criticità ambientale.

9. In caso di conflitto tra normative, in attesa di adeguamento del Regolamento Edilizio si applica quanto disposto dal Piano delle Regole, in quanto maggiormente aggiornato e posto in coerenza con le normative sopravvenute e gli atti di pianificazione sovraordinata.

Articolo 13 – Aree per attrezzature e servizi per l'istruzione

1. Comprendono le aree destinate ad edifici ed attrezzature per asili nido, scuole dell'infanzia e primo ciclo e alla relative strutture e impianti complementari (mense, palestre, auditori, ecc.) anche se condivisi, purchè dedicati nelle ore di esercizio dell'attività didattica.

All'interno della cartografia del PdS sono evidenziate le seguenti fattispecie:

- Scuola per l'Infanzia (Splnf);
- Scuola Primaria (SP);
- Scuola Secondaria di Primo Grado (SS1g);

2. All'interno delle suddette aree NON SONO ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo o residenziale, se non l'abitazione per il personale di custodia con un limite massimo di 130,00 mq di Superficie lorda di pavimento.

3. Fermo restando quanto disposto dall'Articolo 11, in linea generale, per interventi di natura pubblica si definiscono i seguenti parametri urbanistici generali:

Uf = coerente ai Fabbisogni rilevati rispetto alla domanda pregressa ed alla domanda insorgente formulata in base alla previsione insediativa dimensionata dal PGT;

Le Distanze dalla strada e dai confini (Ds, Dc), non dovranno essere inferiori al valore minimo previsto dal PdR.

4. Per quanto concerne le caratteristiche costruttive degli edifici si rimanda alle disposizioni contenute dal D.M. del 18 dicembre 1975 e s.m.i., i cui parametri sono stati utilizzati anche come riferimento per la valutazione quantitativa dei Fabbisogni (PdS_01, Parte B), nonché dal Regolamento Locale d'Igiene.

5. Per quanto concerne le nuove costruzioni, devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp realizzata, preferibilmente prevedendo la realizzate uno o più aree di sosta in prossimità del plesso scolastico, in cui sia possibile disporre la piantumazione di essenze arboree.

Articolo 14 – Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

1. Sono le aree destinate ad attrezzature sportive, coperte e scoperte, e ai relativi spazi complementari (spogliatoi, servizi igienici, bar, uffici amministrativi, ecc.).

All'interno della cartografia del PdS sono evidenziate le seguenti fattispecie:

- Verde Attrezzato – generico (VA);
- Aree Attrezzate per il Gioco (VAg);
- Aree Attrezzate per lo Sport e Impianti Sportivi Pubblici (AS);

All'interno della medesima categoria possono trovare catalogazione anche Strutture e Attrezzature Private ad uso Pubblico (A.Priv.), purchè Convenzionate con il Comune.

2. All'interno delle suddette aree NON SONO ammesse destinazioni d'uso di tipo produttivo, agricolo, residenziale se non l'abitazione per il personale di custodia, (con un limite massimo di 130,00 mq di Slp), terziario, se non per spazi amministrativi e commerciali strettamente connessi agli impianti principali fino al 20% della Slp realizzabile.

3. Fermo restando quanto disposto dall'Articolo 11, le strutture e gli impianti coperti devono rispettare i seguenti parametri:

$U_f \leq 0,40 \text{ mq/mq}$

$R_c_{\text{max}} \leq 30\% \text{ Sf}$

$h_{\text{max}} = 8,00 \text{ m}$ (in caso di Strutture o Attrezzature private di uso pubblico il presente parametro si configura come H_{max})

Le Distanze dalla strada e dai confini (D_s , D_c), non dovranno essere inferiori al valore minimo previsto dal PdR

4. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sf. Per quanto riguarda la superficie non coperta da strutture o impianti, almeno il 30% deve essere mantenuta a verde pubblico e deve preferibilmente essere piantumata.

Articolo 15 – Aree per attrezzature di interesse comune

1. Sono aree destinate ad accogliere le attrezzature socio-culturali, compresi gli spazi di aggregazione sociale, le strutture amministrative, socio-assistenziali, religiose, sanitarie, per la sicurezza e la protezione civile. All'interno della cartografia del PdS sono evidenziate le seguenti fattispecie:

- il Municipio (M);
- gli Ambulatori (A);
- le Attrezzature religiose e le relative pertinenze (AR);
- le Biblioteche e gli Spazi per la Cultura (B);
- le Piazze e gli Spazi per l'Aggregazione e la Socializzazione (Sas);
- le Attrezzature polifunzionali (Sc).

2. All'interno delle suddette aree NON SONO ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo o residenziale di alcun genere, se non funzionali alla realizzazione dell'abitazione per il personale di custodia con un limite massimo di 130,00 mq di Slp.

3. Fermo restando quanto disposto dall'Articolo 11, in linea generale, all'interno delle suddette aree si applicano i seguenti parametri:

$l_{uf} \leq 0,60 \text{ mq/mq}$ (per interventi non assimilabili a tipologie residenziali)

$l_{uf} \leq 0,50 \text{ mq/mq}$ (per interventi assimilabili a tipologie residenziali)

$R_c \leq 40\% \text{ Sf}$

$H_{\text{max}} = 9,20 \text{ m}$;

4. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp.

5. All'interno delle aree per attrezzature di interesse comune ricadono anche le *aree destinate alla realizzazione degli edifici di culto e delle attrezzature per lo svolgimento di attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro*, così come definite dalla L.R.12/2005 e s.m.i..

6. Per questa fattispecie non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo o residenziale se non le abitazioni per i ministri del culto e il personale di servizio, e spazi di socializzazione direttamente connessi all'attività oratoriale.

7. Fermo restando quanto disposto dall'Articolo 11, in linea generale si applicano i seguenti parametri:

$luf_{max} = 0,60 \text{ mq/mq}$ (per interventi non assimilabili a tipologie residenziali)

$l_f_{max} = 0,4 \text{ mq/mq}$ (per interventi assimilabili a tipologie residenziali)

$R_c \leq 40\%$

$H_{max} \leq 8,50 \text{ m}$ (esclusi elementi decorativi o simbolici)

8. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sf. Per quanto riguarda la superficie non coperta da strutture o impianti, almeno il 30% deve essere mantenuta a verde pubblico e deve preferibilmente essere piantumata.

Articolo 16 – Parcheggi pubblici

1. Sono le aree pubbliche e ad uso pubblico, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli.

2. All'interno delle suddette aree non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo o residenziale. I parcheggi possono essere realizzati a livello stradale, in elevazione o nel sottosuolo, nel rispetto dei limiti dettati dalle condizioni idrogeologiche di contesto.

3. In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente ad esclusione delle strutture per il personale di custodia.

4. La definizione della quota minima di aree per la sosta dovuta in caso di attivazione di un Ambito soggetto a pianificazione attuativa e comunque di un intervento convenzionato è specificata in seno al presente documento, Articolo 6, punto 4.

5. Con riferimento alle Norme per la realizzazione dei Parcheggi di natura "pertinenziale", di cui alla l.r. 12/2005 e s.m.i. (Articoli 66, 67, 68 e 69), si ricorda in particolare quanto definito in rapporto all'utilizzabilità del patrimonio comunale:

- 1) i Comuni, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, possono cedere in diritto di superficie aree del loro patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali e, a tal fine, individuano le localizzazioni necessarie;
- 2) al fine della cessione di cui al punto 1), i Comuni pubblicano apposito bando destinato a persone fisiche o giuridiche proprietarie o non proprietarie di immobili, riunite anche in forma cooperativa, nonché ad imprese di costruzione, definendo:
 - a) i requisiti dei soggetti aventi diritto;
 - b) le modalità di selezione delle richieste e di concessione del diritto di superficie sulle aree;
 - c) l'ambito territoriale di riferimento per soddisfare il fabbisogno di parcheggi delle unità immobiliari interessate;
 - d) la documentazione tecnico-progettuale necessaria;
 - e) le garanzie economico-finanziarie da prestare;
- 3) la costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipulazione di una convenzione, ai sensi del comma 4 dell'articolo 9 della legge 122/1989, recante altresì l'impegno del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a non mutare destinazione d'uso.

I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito. Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.

Articolo 17 - Aree per attrezzature e servizi al servizio degli insediamenti produttivi

1. Il PdS non individua, a livello cartografico, specifiche "aree per attrezzature dedicate ai comparti produttivi insediati". Si rileva la presenza di parcheggi di carattere primario e/o pertinenziale a ridosso delle aree produttive, ma nessun'altra tipologia di area o parte del territorio comunale destinata ad accogliere le attrezzature e gli edifici ritenuti necessari al fine di offrire un supporto logistico, sociale e per la salute degli addetti delle aziende insediate.

2. Tale condizione non esclude la possibilità di progettare, in fase di implementazione dello strumento di governo del territorio e di attuazione dell'ARTU o altro Ambito sito in prossimità dei Comparti Produttivi, la realizzazione di ulteriori spazi di sosta, verde ed attrezzature ricreative, piuttosto che aree mensa ed altre funzioni equivalenti a vantaggio dei soggetti operanti all'interno delle strutture produttive.

3. In linea generale è consentita, per questa tipologia di interventi, la realizzazione diretta da parte di soggetti privati (artigiani e loro associazioni, industriali e loro associazioni, enti vari, singole aziende private, ecc) purché operata nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme.

Gli immobili realizzati dovranno essere asserviti all'uso pubblico o ceduti all'Amministrazione comunale.

4. E' facoltà dell'Amministrazione comunale realizzare direttamente tali servizi.

5. Data la particolare carenza di servizi specifici dedicati, particolare attenzione dovrà essere posta nel governo di situazioni di "cambio di destinazione d'uso", con particolare riferimento a transizione da "produttivo - artigianale" a "commerciale", comunque entro i termini consentiti dal PGT.

Articolo 18 – Attuazione delle previsioni

1. L'attuazione delle previsioni del PGT spetta al Comune o agli enti istituzionalmente competenti, ovvero ad altri soggetti, sia pubblici che privati, purché titolati all'intervento sulla base delle presenti norme poiché riconosciuti come tali dalle presenti norme o in quanto titolari in base a specifiche norme vigenti.

2. Ai sensi dell'art. 9 della LR 12/2005 non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del PdS che demandino al proprietario dell'area la possibilità di addivenire alla realizzazione diretta di interventi (attrezzature e servizi) definiti per l'area, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

3. In relazione alle aree comprese all'interno del Disegno della Città Pubblica, sia in ambito urbano che extraurbano (con particolare riferimento all'implementazione del Sistema del Verde, del Paesaggio e della Fruizione), si precisa che sono aree che possono essere interessate da interventi realizzativi promossi in forma diretta dal proprietario:

- le aree interne agli Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa – se attivati –, comprendendo tra queste anche gli Ambiti ACCP;

- le aree aventi rilevanza per la formazione del "Sistema de Verde, del Paesaggio e della Fruizione", condizionatamente all'approvazione di uno specifico progetto di Valorizzazione Ambientale da parte dell'Amministrazione Comunale.

4. La realizzazione diretta degli interventi da parte di privati deve essere sviluppata ponendo attenzione ai disposti definiti dal Codice dei Contratti e comunque in rapporto al conseguimento di un intervento di qualità sia urbanistica che architettonica e funzionale.

5. Tra gli strumenti economico-finanziari previsti dal PGT esistono canali di finanziamento specificamente dedicati alla realizzazione di progetti di carattere Ambientale, Culturale e Sociale.

CAPO III – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Articolo 19 – Principio di coerenza interna del PGT

1. In linea generale, ogni intervento, piano o programma legato o configurato come azione di "pianificazione attuativa" deve essere coerente con gli Obiettivi espressi dal Documento di Piano, con i principi di equità espressi dal PdS, e deve essere sostenibile a livello ambientale – ovvero alla verifica del monitoraggio VAS.

Articolo 20 – Dotazione minima di aree pubbliche e per attrezzature e servizi all'interno degli Ambiti

1. La definizione della quota minima di aree per attrezzature e servizi da reperire all'interno degli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa viene precisata all'interno delle singole Schede d'Ambito e ripresa dall'Articolo 6, delle presenti norme.

2. Per ogni intervento, piano o programma attuativo, deve essere evidenziato sia all'interno dell'atto di Accordo Preliminare che di Convenzione, di cui all'Articolo 9, Approfondimento al punto p) del PdR, nonché nel rispetto delle indicazioni e dei contenuti specifici indicati dal presente articolato normativo:

- a) la cessione gratuita delle aree per Opere di Urbanizzazione primaria, nonché la realizzazione delle stesse all'interno del comparto attuativo, secondo lo schema di assetto definito dagli elaborati grafici – e comunque, in mancanza di indicazioni, in modo da garantire il raccordo del nuovo comparto con la viabilità locale esistente;
- b) la realizzazione e la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, secondo le modalità esecutive previste dal nuovo Codice degli Appalti – di cui in Appendice –, ed in misura non inferiore alle quantità fissate dal presente articolato normativo;
- c) all'interno degli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, oltre e preliminarmente a quanto disposto dal parametro Do.Min.O, l'Amministrazione potrà richiedere la realizzazione dell'intera quota "parcheggi primari" (secondo applicazione del parametro "Parcheggi primari" definito dal PdS in riferimento da interventi di natura residenziale), nonché interventi Verdi di connessione tra il comparto attuativo e territorio agricolo, a riprendere la definizione di disegno del "Sistema del Verde e della Fruizione" e il tema della mitigazione descritto dal DdP e dal Rapporto Ambientale VAS.

Le aree per la sosta dovranno essere localizzati in posizione utile a servire non solo l'Ambito, ma anche il tessuto urbano circostante, nei limiti e secondo quanto disposto dall'Articolo 6 delle presenti norme. Al momento della definizione della presentazione della documentazione funzionale all'adozione dello strumento attuativo, ovvero alla bozza di Convenzione, tutte le aree di cui al presente articolo, nonché eventuali quote di "standard di Qualità" attivate dovranno essere precisamente individuate a livello cartografico, ovvero puntualmente quantificate e definite - in caso si proceda alla monetizzazione delle stesse;

- d) all'interno degli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, nell'ambito del parametro Do.Min.O, devono essere realizzati parcheggi pubblici per una quota pari al 10% della Slp realizzata in riferimento ad interventi di natura produttiva. Le aree per la sosta dovranno essere localizzati in posizione utile a servire non solo l'Ambito, ma anche il tessuto urbano circostante, nei limiti di quanto disposto dall'Articolo 6 delle presenti norme.

Al momento della definizione della presentazione della documentazione funzionale all'adozione dello strumento attuativo, ovvero alla bozza di Convenzione, tutte le aree di cui al presente articolo, nonché eventuali quote di "standard di Qualità" attivate dovranno essere precisamente individuate a livello cartografico, ovvero puntualmente quantificate e definite - in caso si proceda alla monetizzazione delle stesse;

- e) all'interno degli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, nell'ambito del parametro Do.Min.O, devono essere realizzati parcheggi pubblici per una quota pari al 50% della Slp realizzata in riferimento ad interventi di natura commerciale/artigianale. Le aree per la sosta dovranno essere localizzati in posizione utile a servire non solo l'Ambito, ma anche il tessuto urbano circostante, nei limiti di quanto disposto dall'Articolo 6 delle presenti norme. Al momento della definizione della presentazione della documentazione funzionale all'adozione dello strumento attuativo, ovvero alla bozza di Convenzione, tutte le aree di cui al presente articolo, nonché eventuali quote di "standard qualitativo" attivate dovranno essere precisamente individuate a livello cartografico, ovvero puntualmente quantificate e definite - in caso si proceda alla monetizzazione delle stesse;
- f) In generale, in caso di interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, le aree per attrezzature, servizi ed opere di urbanizzazione devono essere adeguatamente individuate nel progetto, nonché realizzate e cedute all'Amministrazione entro il termine di validità dell'atto abilitativo.

3. In linea generale, 'ove occorra addivenire all'acquisizione del titolo abilitativo per poter procedere all'edificazione, quale condizione di efficacia, lo stesso deve essere accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. Deve comunque essere assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

Articolo 21– Scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

1. In applicazione di quanto previsto dall'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché delle disposizioni normative previste dal nuovo Codice dei Contratti (o Codice degli Appalti) di cui al D.Lgs. n.113 del 2007 e al successivo D.Lgs n. 152/2008, si definisce quanto segue:

- data la quantificazione degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento, il soggetto attuatore può usufruire dello scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria, purchè avente titolo a realizzare direttamente una o più Opere di Urbanizzazione primaria o secondaria ai sensi dell'atto di Convenzione, e a condizione che venga rispettato quanto disposto dagli artt. 28, 32, 122 e 253 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. (con particolare riferimento ai contenuti espressi dai decreti correttivi).

In particolare, rispetto alla definizione delle modalità di realizzazione degli interventi afferenti le Opere di Urbanizzazione si rimanda a quanto definito dalla disciplina transitoria – art. 253, commi 1, 1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinques e 8 – e dalla disciplina "a regime" definite dal Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modifiche ed integrazioni – *d.lgs. n. 6 del 2007; d.lgs. n. 113 del 2007; d.lgs. n. 152 del 2008.*

- in relazioni alle procedure di appalto, salvo differente prescrizione normativa, i Comuni determinano le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

2. Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del Comune.

Articolo 22 - Monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi

1. Il ricorso alla monetizzazione delle aree è possibile esclusivamente qualora non sia possibile provvedere in modo diretto alla cessione delle aree o alla realizzazione di opere ritenute utili e necessarie per il corretto sviluppo del progetto di Città Pubblica, sia in senso geografico che strutturale, ovvero nel momento in cui l'Amministrazione Comunale, sulla base degli interventi previsti dal Piano dei Servizi, ne valuti l'opportunità.

Le aree "in perequazione" individuate dal PGT non possono essere oggetto di monetizzazione.

L'acquisizione della capacità edificatoria virtualmente assegnata all'area ha valenza di "indennizzo" e non legittima una diversa modalità di cessione del diritto edificatorio.

Il diritto all'utilizzo del "credito edificatorio" assegnato in via perequativa (così come per i crediti compensativi) trovano consolidamento in diritto reale solo a posteriori della stipula dell'atto di Convenzione, che è subordinato all'acquisizione da parte dell'Amministrazione delle aree ad essi abbinate. Del trasferimento dei crediti edificatori è dato atto all'interno del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori.

Nel caso in cui aree facenti parte del progetto di "Città Pubblica" e nel contempo assoggettate al meccanismo perequativo fossero cedute da parte dell'Operatore a corresponsione della quota di parametro Do.Min.O. dovuta per un intervento, la capacità edificatoria virtuale ad esse abbinate tornerà al Comune, che provvederà a ricollocarla sul mercato nei modi previsti dalla normativa vigente.

2. Le risorse finanziarie acquisite dall'Amministrazione a seguito della monetizzazione devono essere impiegate per la realizzazione del progetto della "città pubblica", ovvero l'attuazione degli interventi definiti all'interno del PdS_01, Parte B e Parte C. Detto quadro previsionale viene espresso in forma di Bilancio ad attestazione della Fattibilità delle azioni di Piano e delle Condizioni di Fattibilità connaturate alla Previsione Insediativa.

3. Fatto salvo quanto disposto dal DdP in relazione all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione (ATU) e degli Ambiti di Ricomposizione Territoriale (ART), nonché dal PdR per quanto concerne l'attuazione degli Ambiti di Recupero Urbano (ARU) e degli Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARTU), il ricorso alla monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi è ammesso nei seguenti casi:

- a) in caso di presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato, oppure in caso di mutamenti di destinazione, nel caso in cui il soggetto attuatore non sia proprietario di aree di interesse comunale, ovvero di terreni compresi all'interno delle "nuove aree e attrezzature della città pubblica" individuate dalla cartografia del PdS, o di aree interessate dal disegno del "Sistema del Verde, del Paesaggio e della Fruizione", si come definito dalla cartografia del DdP;
- b) in caso di interventi ricadenti all'interno di Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, verificato che all'interno dei comparti attuativi sia reperita la dotazione minima di spazi per la sosta e di aree a verde di connessione richiesti, e solo se il Soggetto Attuatore non sia proprietario di aree di interesse comunale, ovvero di terreni compresi all'interno delle "nuove aree e attrezzature della città pubblica" individuate dalla cartografia del PdS, o di aree interessate dal disegno del "Sistema del Verde", si come definito dalla cartografia del DdP;

4. In caso il soggetto attuatore sia proprietario di aree di interesse comunale, ovvero di terreni compresi all'interno delle "nuove aree e attrezzature della città pubblica" individuate dalla cartografia del PdS, o di aree interessate dal disegno del "Sistema del Verde, del Paesaggio e della Fruizione", si come definito dalla cartografia del DdP, alla monetizzazione delle aree derivate dal computo della Dotazione Minima Ottimale (e in particolare della Quota_Verde) dovrà sempre essere preferita la cessione diretta della superficie, da operare a cura e spese del soggetto attuatore.

5. In ottemperanza a quanto disposto dai commi precedenti e tenendo conto delle caratteristiche dell'edificato, la monetizzazione delle aree è ammessa in forma esclusiva, ovvero concedendo che venga applicata anche per la quota di Do.Min.O. relativa alla cessione di aree per la sosta e Quota Verde, limitatamente alla definizione di interventi attuativi localizzati all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e dei Nuclei di Antica Formazione, anche qualora localizzati in corrispondenza di ARTU o ARU, per le quali sia dimostrata l'impossibilità al reperimento della dotazione minima all'interno dell'area soggetta a pianificazione attuativa.

6. Al fine di perseguire l'obiettivo di procedere ad una corretta attuazione del PdS e con riferimento alla verifica di Fattibilità Economica del Piano (Parte B e Parte C dell'elaborato PdS_01), il Valore di monetizzazione delle aree da corrispondere all'Amministrazione Comunale da parte del Soggetto attuatore viene indicato in un minimo di 150 euro/mq.

La variazione del suddetto importo non potrà essere consentita previa verifica dello stato dei Fabbisogni e la coerenza con le scelte dettate dalla Programmazione Triennale delle Opere Pubbliche.

In ciò si ricorda che la fattibilità economica delle azioni di Piano costituisce una condizione specificamente espressa dalla l.r. 12/2005 e s.m.i.; nonché il fatto che, la normativa regionale stabilisce una soglia minima per il valore di monetizzazione, da quantificare come: una "somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione" da parte dell'Operatore, "e comunque non potrà essere inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree", (L.R. 12/2005 e s.m.i. art. 46, comma 1).

Articolo 23 – Articolazione delle quote di Monetizzazione e degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria

1. Al fine di semplificare l'attuazione dell'azione amministrativa, e tenendo conto in particolare della presenza di vincoli di bilancio, una volta definita la quantificazione dell'importo da monetizzare a carico del "soggetto attuatore", nonché della quota da corrispondere in relazione agli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, l'Amministrazione potrà richiedere al "soggetto attuatore" – previa corresponsione di un'adeguata garanzia fidejussoria – che la corresponsione dell'onere sia attuata:

- mediante realizzazione diretta di Opere di Urbanizzazione secondaria (nel rispetto dei limiti e delle procedure definite dal Codice degli Appalti);
- mediante attivazione e finanziamento di Bandi "per la realizzazione o la prestazione di servizi per la comunità" o "per l'implementazione del Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone ovvero di formazione del "Sistema del Verde, del Paesaggio e della Fruizione".

2. La *quota di monetizzazione*, così come gli Oneri di Urbanizzazione, dovranno sempre essere corrisposti per intero dal "soggetto attuatore" all'Amministrazione Comunale, anche qualora vengano utilizzati per l'attivazione di interventi o azioni di cui al comma precedente.

Per questo motivo all'interno della Convenzione, il "soggetto attuatore" si impegnerà a rifondere all'Amministrazione Comunale eventuali quote di monetizzazione che risultassero essere "in avanzo", in particolare in relazione:

- ad un eventuale ribasso d'asta ottenuto nella definizione dei costi di esecuzione diretta dei lavori (si ricorda che le opere di urbanizzazione secondaria potranno essere assegnate solo tramite procedura di gara, così come definito dal nuovo Codice degli Appalti);
- ad eventuali forme di "ribasso d'asta" o in ragione di "quote di finanziamento" non assegnate in relazione alla promozione di Bandi per la realizzazione.

3. La definizione delle caratteristiche prestazionali dei servizi oggetto di Bando è demandata a cura del Servizio Amministrativo comunale competente, in coordinamento con l'Ufficio Tecnico, e dovrà essere rendicontata in fase di aggiornamento del PdS .

I servizi forniti in applicazione del presente articolo si intendono espressione del concetto di Dotazione Minima Ottimale di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Articolo 24 – Specifiche costruttive per le attrezzature e delle strutture di interesse pubblico

1. Gli interventi di nuova costruzione e di adeguamento degli edifici esistenti destinati a pubblici servizi devono essere finalizzati al risparmio energetico e idrico e alla riduzione delle emissioni inquinanti, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente e delle politiche regionali per il "risparmio energetico", coerentemente con gli obiettivi di sostenibilità espressi dal DdP.

2. Anche per quanto concerne gli interventi di nuova costruzione e di adeguamento degli edifici esistenti destinati a pubblici servizi dovrà verificata la Sostenibilità dell'intervento in relazione al Monitoraggio VAS definito nel Rapporto Ambientale.

3. In caso si intendano effettuare, sui percorsi urbani del Trasporto Pubblico Locale - PTL, nuove opere o modifiche strutturali che arrechino variazioni alla mobilità, come la creazione di rotatorie, la posa di dossi artificiali, la creazione di passaggi pedonali rialzati, allargamenti o restringimenti di carreggiata o le inversioni dei sensi unici di marcia, al fine di non creare disagio al trasporto pubblico locale. La condivisione di ogni intervento infrastrutturale dovrà prevedere le prove tecniche con l'automezzo per la necessaria autorizzazione di conformità al Codice della Strada ed al DPR 753/80.

Inoltre si dovranno valutare la variazione di chilometraggio e le eventuali variazioni dei tempi di percorrenza.

4. In relazione la realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali previsti dal PGT, produca situazioni in cui dovessero essere rilevate distanze superiori a 500 m tra abitazioni e fermate autobus esistenti, dovrà essere valutata la possibilità/opportunità di realizzare nuove fermate a servizio dei nuovi utenti, ovvero di ridistribuire le fermate già esistenti all'interno del centro abitato, o, ancora, di creare nuove fermate lungo la provinciale SP 138 in adiacenza alla rotatoria esistente od agli incroci semaforizzati, collegando i centri abitati con percorsi pedonali protetti."

Articolo 25 – Disegno del "Sistema del Verde, del Paesaggio e della Fruizione"

1. La progressiva realizzazione del disegno del Sistema del Verde extra-urbano rappresenta un obiettivo specifico esplicitato dal DdP attorno al quale sono stati strutturati meccanismi e strumenti di attuazione diversificati, nonché differenti canali di finanziamento:

- sia legati agli Oneri della Trasformazione – con particolare riferimento alla maggiorazione del 5% sull'ammontare degli Oneri per le aree rappresentate sull'elaborato PdS_01all.1 "Carta della Fiscalità comunale" ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i. e degli adempimenti collegati all'istituzione del Fondo Aree Verdi da parte di Regione Lombardia;
- sia legati al perseguimento di un obiettivo di qualità quantificato nell'individuazione di una Quota_Verde correlata al Do.Min.O. (che si somma alle indicazioni di intervento espresse in rapporto alla componente "verde" che costituisce la quota minima di aree per attrezzature e servizi richiamata dalla l.r. 12/2005 e s.m.i.);
- sia infine alla definizione di alcuni interventi di Compensazione (ACCP) ed Incentivazione specificamente mirati al conseguimento di azioni legate alla realizzazione del Sistema.

2. Le aree comprese all'interno dei percorsi individuati in forma programmatico-descrittiva dalla cartografia del DdP definiscono aree potenzialmente destinate:

- a "Verde Attrezzato" (con diverse caratterizzazioni di carattere educativo e ricreativo);
- a "corridoi infrastrutturali per la mobilità lenta";
- a "corridoi di valorizzazione agro-ambientale";
- a "fasce di mitigazione definite rispetto ad elementi di criticità ambientale o a elementi detrattori del paesaggio", che vengono indicati come realizzazioni obbligatorie in corrispondenza di interventi di ricadenti, in particolare, all'interno di coni panoramici e – in generale – se inseriti in Ambiti di Valorizzazione Ambientale o Corridoi Ecologici.

La realizzazione del disegno passa attraverso i dispositivi previsti dall'Articolo 23, così come può prevedere forme di convenzionamento tra soggetti privati (agricoltori o proprietari terrieri) e l'Amministrazione Comunale al fine di attuare e mantenere per un certo numero di anni il potenziamento delle colture arboree, dei filari, la valorizzazione dei percorsi d'acqua, la cessione o l'utilizzo di aree e parti di territorio strategiche per l'intreccio del sistema paesaggio, al fine di creare veri e propri punti di sosta e di fruizione dello spazio agro-ambientale.

3. Tali convenzioni possono prevedere l'impianto di alberi in via temporanea o permanente comunque finalizzati alla creazione di aree boscate rinnovate nel tempo attraverso opportune tecniche di governo selvicolturale. Le stesse convenzioni possono essere sottoscritte anche da soggetti diversi rispetto a quelli indicati all'art. 60 della L.R. 12/2005.

Nel caso, dovrà essere posta particolare attenzione a non creare forme di "duplicazione" di finanziamento, in rapporto alle politiche economiche descritte dalla Politica Agricola Comunitaria e dal Piano di Sviluppo Rurale.

Articolo 26 – Criterio di perequazione e di compensazione – Meccanismi di attivazione degli Ambiti

1. Principio di Perequazione urbanistica: laddove, all'interno di un Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU), ovvero di un'altra tipologia di Ambito soggetto a pianificazione attuativa, sia stata individuata da parte dell'Amministrazione Comunale (a valle della definizione del Quadro dei Fabbisogni) la necessità di arrivare all'acquisizione di aree interne ai Comparti funzionalmente alla realizzazione di Servizi e Attrezzature di interesse comunale, la dimensione degli Ambiti è stata strutturata in modo tale da comprendere parti di terreno soggette a "perequazione urbanistica".

In particolare, all'interno del medesimo perimetro d'Ambito è stata assegnata una Capacità Edificatoria univoca secondo le diverse tipologie di terreni interessati – come descritto dal Documento di Piano. Sono state poi individuate (cartograficamente in via preliminare, ma quantitativamente in forma prescrittiva), quali tra le aree comprese dall'Ambito sono intese come "di possibile decollo volumetrico" (parti individuate come "perequazione") e quali sono intese come "di possibile atterraggio volumetrico".

La finalizzazione dell'utilizzabilità del diritto edificatorio attribuito in forma di "perequazione urbanistica" è condizionata all'acquisizione, da parte del Comune, delle aree individuate come "perequazione".

2. Principio di Compensazione: "Fermo restando quanto disposto dall'art. 1, commi da 21 a 24, della legge 15 dicembre 2004, n. 308, alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo."

Questa seconda tipologia di "acquisizione volumetrica" è maggiormente indicata:

- per l'acquisizione di terreni esterni ad Ambiti assoggettati ad atti di pianificazione attuativa, ma che possono essere ad essi combinati in modo tale che il Soggetto Attuatore dell'Ambito possa utilizzare la Capacità edificatoria assegnata "in compensazione" all'interno di parti di territorio con maggior attitudine alla ricezione di funzioni di tipo residenziale (o produttivo);
- per l'acquisizione di edifici (o parti di edifici) specificamente individuati come sede di Servizi da parte del Piano dei Servizi. In questo caso, agli effetti del presente Piano, esistono due situazioni riferite ad Ambiti di Recupero Urbano, in cui la permuta viene strutturata in modo tale da consentire al Soggetto Attuatore di riutilizzare la "capacità edificatoria" espressa dall'immobile (o dalla parte di immobile) ceduto, all'interno del medesimo Ambiti (ovvero in altra localizzazione da definire in sede di definizione del Programma Integrato di Intervento necessario all'attivazione del Comparto).

3. L'utilizzabilità degli indici attribuiti ai comparti perequativi e compensativi in ragione della loro natura di commerciabilità diviene legittima (e quindi anche convenzionabile) nel momento in cui il "proprietario" cede al Comune l'area corrispondente alla Capacità edificatoria virtuale attribuita. Tale passaggio deve essere iscritto in apposito Registro Comunale sul quale saranno annotate, fino ad esaurimento, le quote trasferite che saranno espressamente indicate, per dimensione e provenienza, nelle richieste e negli atti di permessi di costruire relativi alle aree che le utilizzano.

4. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato e del Nucleo di Antica Formazione (salvo quanto disposto in fase di attuazione degli ARU e comunque purchè venga mantenuta la coerenza con gli Obiettivi di Piano), non sono ammessi trasferimenti di capacità edificatoria.

5. Il Comune può definire, con apposito provvedimento, specifiche norme regolamentari per l'applicazione della perequazione e della compensazione.

Articolo 27 – Incentivazione (conforme a quanto definito dall'Articolo 12 del PdR)

1. All'atto di presentazione di un progetto relativo ad una trasformazione territoriale, per favorirne il conseguimento ed il mantenimento di un miglior livello della qualità della vita, sono previste alcune casistiche di incentivazione urbanistica, sì come previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., attraverso cui è possibile ottenere, da parte del soggetto attuatore, il conferimento maggiori diritti edificatori, fino ad un massimo di incremento per ciascuna casistica, pari al 15% dell'Uf, rispetto alla volumetria ammessa.

Agli effetti del presente Piano, l'accumulazione degli incentivi di cui al presente articolo non può mai in ogni caso superare il 15% dell'Uf, rispetto alla volumetria ammessa.

2. Casistiche di incentivazione urbanistica:

- per interventi ricompresi in piani e strumenti attuativi di cui all'Articolo 9 e/o soggetti a attuazione mediante presentazione di Permessi di Costruire Convenzionati, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti dalla normativa di PGT e dalla normativa vigente riguardanti:
 - significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo (+5% rispetto alla Uf ammessa) – piantumazioni o rinaturalizzazione di aree a verde privato inserite nell'Ambito soggetto a pianificazione attuativa; oppure mitigazioni collocate in corrispondenza di aree e attrezzature tecnologiche o piazzole ecologiche (di cui al PdS), o in adiacenza ad attività produttive o zootecniche (al fine di migliorare i rapporti di coesistenza tra attività zootecniche e nuclei urbani);
 - interventi di riqualificazione paesaggistica e di mitigazione o rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi (+10% rispetto all'Uf ammessa), con particolare riferimento alla demolizione di manufatti ex-agricoli dismessi che non presentino caratteri di pregio architettonico, ovvero attraverso la definizione di interventi qualificanti localizzati all'interno degli Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale o degli Ambiti agricoli di tutela ambientale, in attuazione del disegno del "Sistema del verde e delle relazioni" di cui al DdP;
anche se eseguiti in area limitrofa al piano attuativo, purché specificato ed esplicitato all'interno della Convenzione e coperto da garanzia fidejussoria;
- per interventi ricompresi in piani e strumenti attuativi di cui all'Articolo 9 e/o soggetti a attuazione mediante presentazione di Permessi di Costruire Convenzionati, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti dalla normativa di PGT e dalla normativa regionale vigente:
 - che presentino riduzioni certificate superiori del 20% e fino al 50% rispetto ai limiti di fabbisogno di energia primaria (EPH) o trasmittanza termica definiti dalle disposizioni

regionali vigenti - L.R. n°26/1995, come modificato dall'articolo 12 della L.R. 33/2007 (incentivo volumetrico assegnabile fino ad un massimo del 10% rispetto alla Uf ammessa), purchè per il conseguimento dei suddetti parametri siano state utilizzate una o più delle seguenti tecnologie costruttive:

- Impianti Integrati Geotermia
 - Tecniche di Edilizia Bio-Climatica
 - Sistemi integrati di utilizzo delle acque piovane.
- che attuino i suddetti interventi di nel rispetto qualità progettuale (fino a un massimo del 5% rispetto alla Uf ammessa).

In linea generale, come elemento a supporto della valutazione qualitativa dei progetti e comunque fintanto che non siano definite ulteriori specificazioni all'interno del Regolamento Edilizio, sono da intendersi come "criteri valutativi della qualità progettuale ai fini dell'assegnazione degli incentivi volumetrici" le indicazioni espresse dalla D.G. Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia con atto D.d.s. 20 dicembre 2007 n. 16188 *"Approvazione del documento «Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile»"*, paragrafo 3.3 *"Proposta di modulazione degli incentivi finalizzati alla promozione dell'edilizia sostenibile negli interventi di riqualificazione di aree urbane compromesse"*.

3. L'istituto dell'incentivazione e la verifica degli impegni assunti dal "soggetto attuatore" – individuato agli atti come beneficiario dell'incentivazione – viene regolato all'interno della Convenzione urbanistica del Piano o Programma Attuativo o tramite atto unilaterale d'obbligo in caso di Permesso di Costruire Convenzionato. La mancata ottemperanza ai contenuti espressi dalla Convenzione produce un abuso e una violazione contrattuale tra le parti contraenti e determina l'immediata perdita della garanzia fidejussoria corrispondente nonché l'avvio di procedimento sanzionatorie.

4. I diritti edificatori acquisiti a mezzo del presente articolo non sono commerciabili, devono pertanto essere realizzati all'interno dell'area oggetto di pianificazione attuativa, sì come definita ai sensi dalla Convenzione.

5. I diritti edificatori acquisiti a mezzo del presente articolo devono sempre e comunque essere computati ai sensi della definizione delle quote di Dotazione di aree per attrezzature e servizi da realizzare/reperire/cedere secondo quanto previsto della normativa del Piano dei Servizi e dalle Schede d'Ambito.

6. Il Comune può definire, con apposito provvedimento, ovvero mediante aggiornamento del Regolamento Edilizio Comunale, specifiche norme regolamentari per l'applicazione delle misure di incentivazione, sia con riferimento al tema del Risparmio energetico, che al tema del Verde.

Si ricorda in proposito che il Comune di Caselle Lurani è dotato di Regolamento del Verde comunale e che pertanto la progettazione architettonica ed urbanistica deve tener conto anche delle indicazioni in esso definite – con particolare riferimento al tema della conservazione della massa arborea, intesa come volume fogliare.

CAPO IV – AREE E ATTREZZATURE PRIVATE DI USO O INTERESSE PUBBLICO

Articolo 28 - Aree e attrezzature private di uso pubblica

1. Nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato, ovvero in corrispondenza di Ambiti di Trasformazione o comunque assoggettati a pianificazione attuativa, possono trovare localizzazione realizzazione di "servizi privati di interesse pubblico", ovvero una particolare casistica funzionale correlata all'erogazione, da parte di Enti o Associazioni, di attività e servizi di tipo sportivo, socio-culturale, socio-assistenziale e/o religioso.

2. Dette aree sono compatibili con le funzioni residenziali, compatibilmente con le indicazioni espresse dal Piano di Zonizzazione Acustica, purchè contenute in strutture assimilabili alla residenza. Per la quantificazione della corresponsione della quota Do.Min.O. correlata alle presenti tipologie di funzioni di vedano le indicazioni di cui all'Articolo 6, relativamente a funzioni terziarie e di servizio. Nel caso delle presenti strutture, la quota Do.Min.O. opportunamente quantificata secondo i modelli valoriali elaborati in seno all'elaborato PdS_01, (Parte C), potrà essere tradotta in forma di Convenzionamento. Dovranno tuttavia essere sempre garantiti in loco, o comunque entro un raggio di 150 metri, gli spazi minimi di sosta necessari alla permanenza presso la struttura di addetti ed utenti.

Articolo 29 – Aree di Proprietà Comunale oggetto di Progetti Sperimentali di Valorizzazione Ambientale e Socio-Ricreativa

1. In attuazione del principio di compensazione espresso dalla l.r. 12/2005 e s.m.i. all'articolo 11, comma 3, parte seconda, secondo cui, in alternativa all'attribuzione di "diritti edificatori", il Comune, sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi può indennizzare il proprietario di un'area di interesse pubblico per la realizzazione di un servizio consentendo allo stesso proprietario di *"realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il Comune per la gestione del servizio"*; il Comune, in coerenza con il Piano dei Servizi, mediante atto di Giunta, può individuare tra le aree di proprietà pubblica alcune "Aree bersaglio" su cui attivare Progetti Sperimentali di valorizzazione ambientale e sociale.

2. Possono essere individuate agli effetti del presente articolo, aree libere o sottoutilizzate che non siano connotate dalla presenza di servizi esistenti – e pertanto non siano ascrivibili ad una categoria specifica tra quelle indicate al Capo II delle presenti norme.

La caratterizzazione funzionale dell'area sarà stabilita dal Comune tenendo conto degli aspetti tecnico-funzionali legati all'infrastrutturazione dell'area, sia in termini di impatti acustici generati che di caratteristiche dell'intorno e del paesaggio di inserimento.

3. Il Comune, mediante specifico Regolamento, delinea le caratteristiche dei potenziali Soggetti assegnatari, tenendo presente che condizione base per l'assegnazione sarà l'impegno a non utilizzare dette strutture per finalità lucrative.

4. All'interno delle suddette aree, il Gestore, dovrà provvedere alla realizzazione degli interventi minimi di infrastrutturazione necessari all'avvio del Servizio, ovvero il mantenimento delle funzioni insediate – in caso di realtà esistenti. Nei limiti della capacità edificatoria assegnata in diritto di superficie, nonché dei parametri di qualità ambientale dettati dal Piano del Verde comunale per le aree pubbliche, potrà essere assentita la realizzazione di fabbricati e attrezzature "all'aperto" utili all'erogazione del Servizio, purchè le suddette strutture presentino caratteristiche prestazionali conformi agli standard realizzativi comunali. Da questo punto di vista, si ricorda che al termine dell'assegnazione in gestione delle aree, le strutture realizzate entreranno a far parte del

patrimonio comunale, pertanto l'edificazione di strutture permanenti, ovvero non ricadenti tra le tipologie descritte nella definizione di "Interventi Diretti" espressa dal Piano delle Regole, dovrà essere subordinata a presentazione e rilascio di Permesso di Costruire.

5. La capacità edificatoria assegnata alle suddette tipologie di aree viene come segue regolata:

luf max.: 0,10 mq/mq

Rc_max: 10%

H_max: 3,5 m

Non è ammessa alcun tipo di edificazione su aree di superficie complessiva inferiore a 1000 mq.

Articolo 30 - Attrezzature sociali e religiose

1. All'interno del PdS, alcune aree vengono ri-comprese all'interno di perimetrazioni denominate "Ambiti di interesse sociale e religioso", comprendenti "attrezzature di interesse comune" di tipo religioso (come definite dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.) denominate "attrezzature religiose - AR", accanto ad aree ospitanti funzioni di tipo socio-religioso gestite da privati o confessioni religiose (come ad esempio le sedi di gruppi ed associazioni).

In particolare "sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi", secondo la definizione della normativa regionale:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
- c-bis) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

A livello cartografico l'area è segnata con una perimetrazione, mentre all'interno del comparto possono essere segnate la scritta "AR".

2. All'interno di dette aree sono ammesse tutte le destinazioni sociali connesse direttamente e indirettamente con l'esercizio del culto secondo i fini istituzionali dell'ente proprietario dell'area, comprese le abitazioni dei ministri del culto.

3. L'edificazione nell'area, che è subordinata a presentazione di Permesso di Costruire, che dovrà in linea di principio rispettare i parametri definiti all'articolo 15, punti 5, 6, 7, 8; tuttavia a fronte della presentazione di motivata istanza corredata da un Progetto di livello almeno Preliminare e dalla predisposizione di una relazione sociologica attestante la domanda di potenziamento dei servizi esistenti è possibile prevedere, nei limiti delle disposizioni tecnico-urbanistiche di cui al PdR, un incremento degli indici funzionale al soddisfacimento dei Fabbisogni documentati, fermo restando il rispetto dell'Hmax d'Ambito.

4. Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi di cui al presente capo non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno venti anni dall'erogazione del contributo. Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle predette aree.

5. In caso l'area sia interessata dalla localizzazione interventi (attrezzatura, struttura o servizi) di rilevanza sovralocale, sia applicano le disposizioni di cui agli artt. 72 e 73 della L.R. 12/2005 e s.m.i. .

CAPO V – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA O CONVENZIONATA

Articolo 31 - Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica e Edilizia Residenziale Convenzionata

1. Per Edilizia Residenziale Pubblica si intendono quegli interventi di natura edilizia realizzati direttamente dal Comune, anche realizzata con finanziamenti pubblici, che è destinata a coprire il fabbisogno abitativo di categorie svantaggiate e famiglie con redditi medi e bassi.

2. Per Edilizia Residenziale Convenzionata, si intendono quegli interventi di natura edilizia realizzati da soggetti privati in diritto di superficie o di proprietà, con vincolo immobiliare sul valore di alienazione o canone di affitto agevolati e concordati con l'Amministrazione comunale.

3. Le fattispecie di cui ai commi 1 e 2 costituiscono interventi di interesse pubblico e di riforma economico-sociale, in quanto diretti al soddisfacimento di un bisogno primario.

4. A fronte dell'insorgenza di una domanda locale abitativa definita ed accertata, le aree destinate ad attrezzature e servizi di proprietà comunale di attuazione non ancora definita possono essere destinate dall'Amministrazione Comunale ad Edilizia Residenziale Pubblica o Convenzionata, senza che ciò comporti variante al PdS.

5. In caso tra le aree per attrezzature e servizi a disposizione del Comune non vi siano aree idonee ad ospitare funzioni di carattere residenziale, l'Amministrazione Comunale potrà valutare la possibilità di promuovere l'attivazione di un Ambito soggetto a pianificazione attuativa "ACCP", all'interno del quale riservare una quota di aree per la promozione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica.

6. Con riferimento al comma 5 si precisa che la cessione di parte della superficie di un Ambito già individuato per la realizzazione degli interventi di cui al presente Articolo è coerente con gli Obiettivi di Piano e non comporta variazione al PdS a meno che la stessa non ricada all'interno della casistica di Variante obbligatoria definita all'Articolo 4.

In rapporto alle modalità di attuazione dell'intervento di cui al presente comma, fermo restando ogni obbligo riferito alla corresponsione della Dotazione Minima Ottimale, la quota di aree cedute può essere equiparata alla realizzazione di uno "Standard di Qualità".

7. La determinazione dei parametri urbanistici da applicare per la realizzazione della quota di Edilizia Residenziale Pubblica o Convenzionata dovrà essere valutata in relazione alla predisposizione di un progetto planivolumetrico, che tenga conto dell'effettiva domanda locale rilevata.

In linea generale, in considerazione delle indicazioni di sviluppo locale definite dal Piano in relazione ai parametri attuativi assegnati agli ATU, nonché nell'intenzione di promuovere interventi di qualità urbana, si individua un valore di Indice Territoriale (It) pari a 0,25 mq/mq.

8. Gli interventi di edilizia residenziale pubblica o convenzionata, potranno essere effettuati da soggetti privati nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e gli alloggi realizzati dovranno essere gravati di convenzione registrata e trascritta ai sensi delle norme vigenti (artt.17 e 18 D.P.R. 6.6.2001, n. 380).

E' comunque facoltà dell'Amministrazione comunale provvedere direttamente alla realizzare di tali servizi.

CAPO VI – ZONE A VINCOLO SPECIALE

Articolo 32 – Sistema del Verde urbano

1. Il disegno del Sistema del Verde, del Paesaggio e della Fruizione è composto da diverse componenti, sia di natura urbana che extraurbana ed inter-comunale.
2. Ferma restando tale consapevolezza, il PGT, attraverso il PdR, ha cercato di rafforzare la presenza di aree verdi all'interno del tessuto urbano, operando in sinergia con i disposti di cui al Regolamento del Verde Pubblico e Privato comunale, a cui viene fatto riferimento diretto anche in seno al PdR, nonché promuovendo la realizzazione di un sistema di aree verdi urbane tra loro collegate sia a livello fisico che visuale.
3. Tale principio impone, da parte della Pubblica Amministrazione, ma anche dei privati proprietari, il dovere di prestare le necessarie cure ed approntare i necessari interventi di manutenzione al fine di preservare e migliorare lo stato dei giardini e dei parchi pubblici.

Articolo 33 - Area per le attrezzature cimiteriali

1. Sono le aree interessate dalle strutture cimiteriali esistenti, e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale, nel rispetto del R.R. n.6/2004 e s.m.i. .
2. Come già specificato anche dal PdR, su tali aree è consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.
Conseguentemente NON potrà essere consentita l'edificazione di nuove strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.
3. In caso la fascia di rispetto ricada in ambiti agricoli, è consentita la coltivazione delle suddette aree, purchè caratterizzata dalla presenza di colture che non determinino l'attuazione di pratiche colturali non compatibili con la funzione cimiteriale (per esempio colture caratterizzata dalla presenza di acqua).
4. Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, anche se non esplicitamente indicate dal PdS come nuove aree della Città pubblica, ma tenendo comunque conto delle limitazioni definite dal vincolo di rispetto generato dalla struttura, l'Amministrazione Comunale può procedere – fermo restando l'accordo con la proprietà - all'acquisizione bonaria dei terreni, ovvero al Convenzionamento per l'utilizzo pluriennale dei suddetti terreni con diritto di riscatto o cessione gratuita all'Amministrazione alla data di scadenza della Convenzione.
5. In ogni caso, qualunque intervento di ampliamento della struttura esistente o infrastrutturazione delle aree circostanti ricadenti all'interno della fascia di rispetto – e la stessa modificabilità della fascia, rispetto alla dimensione esistente (che si ricorda essere stata assentita in concomitanza con la redazione del precedente strumento regolatore generale) – è subordinato e condizionato a preventiva predisposizione di un Piano Cimiteriale, da sottoporre ad ASL ed ARPA.

Articolo 34 - Area per servizi, impianti ed attrezzature tecnologiche sia pubbliche che private

1. Sono aree definite dalla cartografia del PdS come "Aree per attrezzature tecnologiche", definite come segue:

- Impianti di depurazione (Dep);
- Piazzole ed Isole ecologiche (Pe);
- Magazzini e depositi (se presenti);
- Serbatoi acqua potabile (se presenti).

ed "Attrezzature tecnologiche private", non specificamente classificate.

2. Tali aree sono destinate è riservata ad impianti tecnologici, pubblici come privati, di interesse pubblico generale, quali impianti:

- a) Depuratori ed impianti di smaltimento di rilevanza locale o intercomunale, depositi per mezzi pubblici, attrezzature per la nettezza urbana, discariche temporanee per la raccolta differenziata.
- b) Centrali e cabine elettriche ed idriche, impianti per l'erogazione del gas metano e dell'acqua, centrali telefoniche, ripetitori per la diffusione delle tecnologie wireless e per la comunicazione.

3. All'interno delle suddette aree NON SONO ammesse localizzazioni di impianti quali inceneritori, centrali per la produzione di energia elettrica da fonti differenti da quella idrica, a meno che non ne venga dimostrata la sostenibilità degli impatti e degli effetti, discariche, centri di stoccaggio scorie.

4. All'interno delle suddette aree – a) e b) –, l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

luf max 0,60 mq/mq

Rc max: 50%

H max: 7,50 m, ad esclusione degli impianti tecnologici, purchè ne sia documentato e provato il carattere migliorativo rispetto ad altre tipologie di installazioni

5. In particolare, all'interno del perimetro delle zone di rispetto degli impianti di depurazione, le destinazioni del PdS sono indicate nella cartografia del PdS con le seguenti limitazioni:

- non è ammessa alcuna edificazione salvo quella legata all'esercizio dell'agricoltura con l'esclusione delle residenze o di quelle attività che richiedono presenza non temporanea di persone.

6. Nell'ambito delle fasce di rispetto dei depuratori – e degli impianti tecnologici in genere –, anche se non esplicitamente indicate dal PdS come nuove aree della Città pubblica, ma tenendo comunque conto delle limitazioni definite dal vincolo di rispetto generato dalla struttura, l'Amministrazione Comunale può procedere – fermo restando l'accordo con la proprietà - all'acquisizione bonaria dei terreni, ovvero al Convenzionamento per l'utilizzo pluriennale dei suddetti terreni con diritto di riscatto o cessione gratuita all'Amministrazione alla data di scadenza della Convenzione.

7. Per indicazioni progettuali specifiche in rapporto alle Reti ed ai Sottoservizi si rimanda alla consultazione del P.U.G.S.S., quando vigente, e comunque alle specifiche normative di settore.

8. Con riferimento agli impatti paesistici generati da questo tipo di strutture si impongono Mitigazioni di carattere vegetazionale secondo prescrizioni definite dal Piano delle Regole, integrate da eventuali indicazioni progettuali espresse in seno a Regolamenti, Studi e/o Piani di Settore relativi al Verde ad al Sistema Agro-Ambientale.

Articolo 35 – Soluzioni viabilistiche di progetto

1. Gli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno del territorio comunale devono avvenire nel rispetto di quanto contenuto nelle tavole del PGT, nelle Norme e nelle Schede d'Ambito.

2. Gli interventi relativi, atti a definire la normalizzazione di alcune tra le criticità viabilistiche riscontrate in fase di analisi, sono individuati con apposita simbologia all'interno delle tavole di dettaglio del Piano delle Regole, nelle del Piano dei Servizi e nella Tavola del Documento di Piano – in particolare con la finalità di indicare quale fossero le localizzazioni ottimali dei tracciati delle OOUU I all'interno degli ATU e degli ARTU, ovvero i punti di potenziamento e messa in sicurezza della viabilità esistente.

3. In particolare viene precisato che, per quanto attiene il PGT:

- la viabilità di distribuzione interna alle zone subordinate a pianificazione attuativa che non fosse già stata individuata, in forma di linea o di progetto indicativo, negli atti del PGT, è da definirsi in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo;
- attraverso la definizione di tracciati, in forma di linea o di progetto, (laddove individuati), il Piano indica quelli che sono i tronchi viabilistici che si intendono, una volta attuati in quanto Opere di urbanizzazione primaria, dover essere acquisiti dal Comune;
- la viabilità interna ad ATU ed ARTU, di secondaria o terziaria importanza, può essere modificata in fase di progettazione della lottizzazione, tuttavia non possono essere variati i vertici di innesto con la rete esistente, in quanto verrebbe meno la funzione strategica previsionale e verrebbe disatteso uno degli Obiettivi di PGT;
- in sede di progettazione delle infrastrutture per la mobilità sia carrabile che "dolce", dovrà essere assunto come documento di "Linee Guida" per la progettazione "soprasuolo" il Piano della Viabilità Comunale redatto in concomitanza con la redazione del PGT, a partire dall'atto di assunzione dello stesso ad opera del Consiglio Comunale e sino alla redazione di apposito Regolamento di Settore.

4. Sono interventi funzionali all'inserimento urbanistico delle trasformazioni all'interno del nucleo urbano solo quei tracciati e quelle viabilità esplicitamente tracciati sulle cartografie di PGT. Pertanto, la viabilità locale, di raccordo tra gli ingressi carrai e le strade d'Ambito si intende di gestione privata. Tale condizione dovrà essere ribadita all'interno delle diverse Convenzioni afferenti l'attuazione degli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

5. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive e realizzative delle Opere di Urbanizzazione primaria si rimanda alla definizione ed alle norme contenute dal PUGSS.

6. A livello generale, si precisa che, agli effetti del presente Piano dei Servizi e quindi delle caratteristiche dimensionali minime da garantire per la viabilità pubblica:

- la dimensione minima della sezione trasversale, strade realizzate nelle zone di nuova edificazione di cui al comma precedente, dovrà essere funzionale al raccordo con la viabilità esistente, ovvero alla messa in sicurezza della stessa, in caso la viabilità esistente sia inadeguata al carico viabilistico portato (sia in termini dimensionali che di sicurezza stradale);
- per quanto riguarda le viabilità secondarie e terziarie, dovrà essere realizzata in modo che risulti compatibile ed integrata con gli assetti dalla viabilità primaria.
- in fase di predisposizione del progetto planivolumetrico dovranno essere limitati il più possibile i punti di accesso diretti dalle unità abitative alla viabilità primaria.
Gli accessi alla viabilità primaria dovranno avvenire in punti definiti a mezzo delle viabilità secondarie, di gestione privata, su cui dovranno attestarsi box ed uscite carraie.

APPENDICE: GLI AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI

Ambito di potenziamento della mobilità urbana – ACCP 1 [sosta e mobilità dolce]

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP 1 è localizzata a Caselle Lurani, in posizione orientale rispetto al nucleo urbano, con accesso da via dei Livelli e in connessione con via Donizetti.



DdP_03
"Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto

scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ACCP 1 è classificata dal PGT come "Ambito Agricolo Periurbano assoggettato a possibile attivazione di ambito di carattere compensativo individuato dal DdP", secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ¹

ACCP 1- Ambito di Potenziamento della mobilità urbana [soste e mobilità dolce]

Descrizione	PGT	Superficie**	tipo	Iut	S_Prqz. O Comp.(*)	Cap. Edif. (Slp)	Ab_Th	Do.Min.O.	PrK_prim	Q_Verde	monet.
ACCP 1 - complessivo	DdP	4.600,00	St		4.600,00	889	23	657,10	105,23	81,84	art.46
L'Ambito deve essere attuato nella sua interezza. In caso, per motivi funzionali all'Amministrazione, la stessa consenta all'attuazione per parti (motivata da specifica delibera di Consiglio, la capacità edificatoria totale dovrà essere distribuita proporzionalmente tra la parte ceduta e quella non attivata).											
L'Ambito può essere ceduto in luogo di "monetizzazione" del parametro Do.Min.O., perdendo, nel caso, la capacità edificatoria ad esso assegnato in termini di Compensazione Urbanistica.											
Segue dettaglio delle due parti costituenti l'Ambito:											
ACCP 1 - via Livelli	DdP	2.416,00	St	0,3	2.416,00	725	19	535,97	85,83	66,76	art.46
ACCP 1 - connessione ciclop.	DdP	2.184,00	St	0,075	2.184,00	164	4	121,13	19,40	15,09	art.46

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. pro-capite e della quota Q_Verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al Piano dei Servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

¹ Definizioni parametriche: Do.Min.O. pro-capite pari a 28,1 mq/abTh

Q_Verde pari a 3,5 mq/ab/Th;

Parcheggi Primari pari a 4,5 mq/ab, oltre la soglia di n°1 posto-auto ogni unità abitativa.

Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone - Spina Verde – ACCP 2

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP 2 è localizzata a Caselle Lurani, in posizione occidentale rispetto al nucleo urbano, con accesso da via Roma, in prossimità del Grugnetto e del Lisone.

L'area si presenta come parte integrante del Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone, e definisce un nodo chiave per la strutturazione del Sistema del Verde, del Paesaggio e della Fruizione che, a livello progettuale, vuole sviluppare un carattere fruitivo di tipo "aggregativo".

La prossimità al centro abitato (via Roma) e ad altre aree appartenenti alla Città Pubblica, ne evidenziano il valore aggiunto per la Comunità.

All'interno del Piano dei Servizi viene sviluppata un'apposita scheda che definisce alcune indicazioni di Trasformazione correlate ad usi compatibili con la forte caratterizzazione ambientale.



DdP_03 "Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000



DdP_04 "Carta del Paesaggio" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ACCP 2 è classificata dal PGT come "Ambito di Valorizzazione Ambientale assoggettato a possibile attivazione di ambito di carattere compensativo individuato dal DdP", secondo i disposti e le modalità indicate dal PdR e dal PdS. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ²

ACCP 2 - Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone - Spina Verde [area di fruizione ambientale]

Descrizione	PGT	Superficie**	tipo	Iut	S_Prqz. O Comp.(*)	Cap. Edif. (Slp)	Ab_Th	Do.Min.O.	PrK_prim	Q_Verde	monet.
ACCP 2 - Grugnetto	DdP	16.420,00	St	0,025	16.420,00	411	11	303,55	48,61	37,81	art.46

L'Ambito può essere attivato per parti ovvero ceduta in luogo di "monetizzazione" del parametro Do.Min.O., perdendo, nel caso, la capacità edificatoria ad esso assegnato in termini di Compensazione Urbanistica.

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. pro-capite e della quota Q_Verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al Piano dei Servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

² Definizioni parametriche: Do.Min.O. pro-capite pari a 28,1 mq/abTh

Q_Verde pari a 3,5 mq/ab/Th;

Parcheggi Primari pari a 4,5 mq/ab, oltre la soglia di n°1 posto-auto ogni unità abitativa.

Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone - Spina Verde – ACCP 3

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

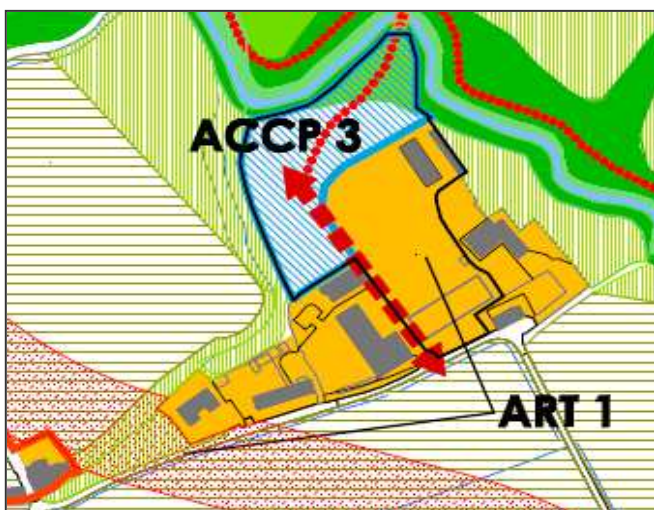
L'area individuata come ACCP 3 è localizzata in località San Geminiano.

L'area si presenta come parte integrante del Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone, e definisce un nodo del Sistema del Verde, del Paesaggio e della Fruizione.

A livello progettuale, il tema di caratterizzazione dell'Ambito predilige una caratterizzazione fruitiva di tipo "contemplativo e didattico".

All'interno del Piano dei Servizi viene sviluppata un'apposita scheda che definisce alcune indicazioni di Trasformazione correlate ad usi compatibili con la forte caratterizzazione ambientale.

L'ambito prevede la connessione al sistema della mobilità ciclo-pedonale esistente mediante realizzazione del progetto di adeguamento e messa in sicurezza della S.P. 205 correlato al progetto di recupero di San Geminiano.



DdP_03 "Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000



DdP_04 "Carta del Paesaggio" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ACCP 3 è classificata dal PGT come "Ambito di Valorizzazione Ambientale assoggettato a possibile attivazione di ambito di carattere compensativo individuato dal DdP", secondo i disposti e le modalità indicate dal PdR e dal PdS. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ³

ACCP 3 - Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone - Spina Verde [area di fruizione ambientale]

Descrizione	PGT	Superficie**	tipo	Iut	S_Prqz. O Comp.(*)	Cap. Edif. (Slp)	Ab_Th	Do.Min.O.	PrK_prim	Q_Verde	monet.
ACCP 3 - San Geminiano	DdP	8.394,00	St	0,025	8.394,00	210	6	155,18	24,85	19,33	art.46

Salvo diversa determinazione assunta dall'Amministrazione Comunale, successivamente alla decorrenza del "periodo transitorio" definito per il Convenzionamento degli atti di pianificazione attuativa "in sospeso", l'Ambito ACCP3 potrà essere attivato esclusivamente in correlazione all'attivazione dell'Ambito denominato ART 1.

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. pro-capite e della quota Q_Verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al Piano dei Servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

³ Definizioni parametriche: Do.Min.O. pro-capite pari a 28,1 mq/abTh

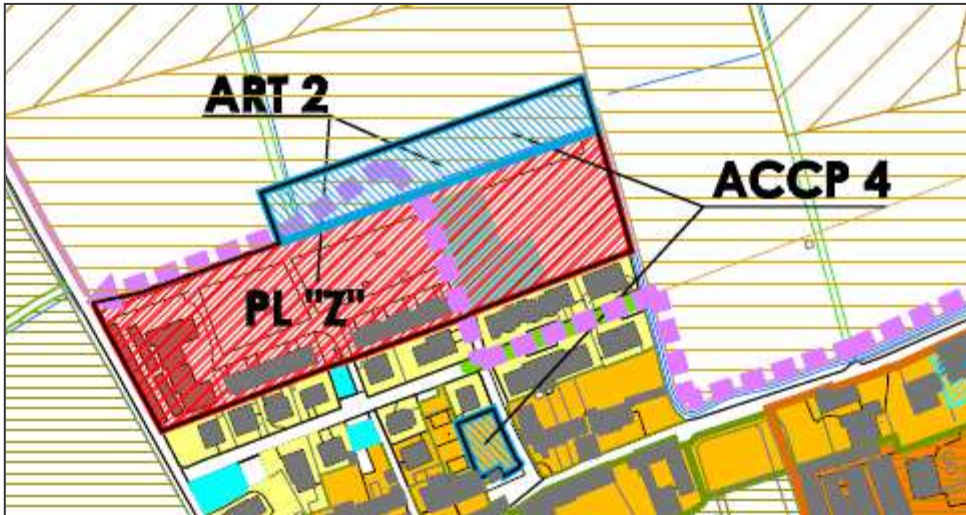
Q_Verde pari a 3,5 mq/ab/Th;

Parcheggi Primari pari a 4,5 mq/ab, oltre la soglia di n°1 posto-auto ogni unità abitativa.

Progetto “Piazzetta di Calvenzano” – ACCP 4

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP 4 è localizzata a Calvenzano, e si compone di due parti, una sita in posizione centrale rispetto al Nucleo di Antica Formazione, l'altra in continuità all'intervento PLZ in corso di attuazione.



DdP_03 “Tavola delle Previsioni di Piano” – Estratto, scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, *ai fini della certificazione urbanistica*, l'area individuata come ACCP 4 è classificata dal PGT in parte come “Ambito di Agricolo Periurbano assoggettato a possibile attivazione di ambito di carattere compensativo individuato dal DdP”, e in parte come “Ambito del Tessuto Urbano Consolidato assoggettato a possibile attivazione di ambito di carattere compensativo individuato dal DdP”.

La trasformazione del comparto, per la parte di valenza pubblica, avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti.

Si tratta di un “Ambito misto”: in parte di “decollo volumetrico” e in parte di “atterraggio”; così strutturato al fine di poter conseguire una maggior fattibilità progettuale verso il conseguimento dell'Obiettivo di realizzazione di un nuovo spazio di “socializzazione” per la comunità di Calvenzano e della Cusanina.

L'Ambito è strutturato in modo tale da poter essere parte di un Comparto più ampiamente definito (di seguito individuato come ART 2), oppure essere realizzato in modo autonomo.

Per quanto attiene le modalità di abbinamento ACCP 4 – ART 2, si rimanda alla specifica Scheda descrittiva, mentre per quanto attiene la modalità attuativa riferita al solo Ambito ACCP 4, si specifica quanto segue.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Riorganizzazione del sistema viabilistico locale secondo le indicazioni all'uopo espresse in seno alla Tavola delle Previsioni di Piano, nonché di eventuali indicazioni espresse nell'ambito dello Studio sulla mobilità e il disegno degli spazi urbani. Dovrà, in particolare, essere realizzata una connessione ciclo-pedonale tra il tracciato esistente che costeggia la strada comunale che connette Calvenzano al Capoluogo e la viabilità ciclopedonale prevista dal piano attuativo PLZ, tale da favorire l'accessibilità sia all'area della futura piazzetta, che all'area per attrezzature e servizi prevista “in cessione” da parte del PLZ.
- Incremento delle aree di fruizione pubblica, mediante l'acquisizione dell'area della “piazzetta” seguito dalla realizzazione dell'intervento.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree interessate da meccanismo compensativo – connaturate all'ACCP.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare. La sottoscrizione dell'atto di Convenzione dovrà essere perfezionata entro 6 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto di approvazione assunto, fatti salvi eventuali differenti tempistiche di sottoscrizione esplicitate all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo o atto di programmazione negoziata utilizzato.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO** (ATTIVAZIONE ORDINARIA)

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO** (ATTUAZIONE DELL'ACCP IN ABBINAMENTO ALL'ART 2)

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI 4

ACCP 4 – Progetto "Piazzetta di Calvenzano" [area di socializzazione polifunzionale]

Descrizione	PGT	Superficie ** (mq)	Tipo	Iut	S_Prqz. o Comp. (*)	Cap. Edif. (Slp)	Ab_ Th	Do.Min.O. (mq)	PrK_prim (mq)	Q Verde
ACCP 4 – nuova Piazzetta Calvenzano	DdP	6.850,08	St	Dedotto da Cap. Edif.	805,08 mq	537 mq	14	396,89	63,56	49,43
L'Ambito può essere attivato in modo autonomo, o essere collegato all'attuazione della previsione ART 2										
Segue dettaglio delle due parti costituenti l'Ambito:										
ACCP 4 – Piazzetta "area di decollo"	DdP	805,08	St	PRG	805,08	537 mq	14	396,89	63,56	49,43
ACCP 4 – area di atterraggio	DdP	6.045,00	St	0,00	Le parti cedute nell'area avranno carattere primario	0,00	0	0,00	0,00	0,00

La precisazione delle superfici sopra indicate potrà essere perfezionata in sede di attivazione dell'ART 2, ovvero dell'ACCP 4, mediante definizione di specifico rilievo celerimetrico, tenendo presente che il bordo sud dell'ACCP 4 coincide con parte del bordo nord del PLZ "in corso di attuazione" e che il PLZ non viene modificato rispetto allo stato del Piano di Lottizzazione Approvato.

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. pro-capite e della quota Q_Verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al Piano dei Servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Altre indicazioni parametriche:

Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria

Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Tessuto Urbani Consolidato, (ed n combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

⁴ Definizioni parametriche: Do.Min.O. pro-capite pari a 28,1 mq/abTh

Q_Verde pari a 3,5 mq/ab/Th;

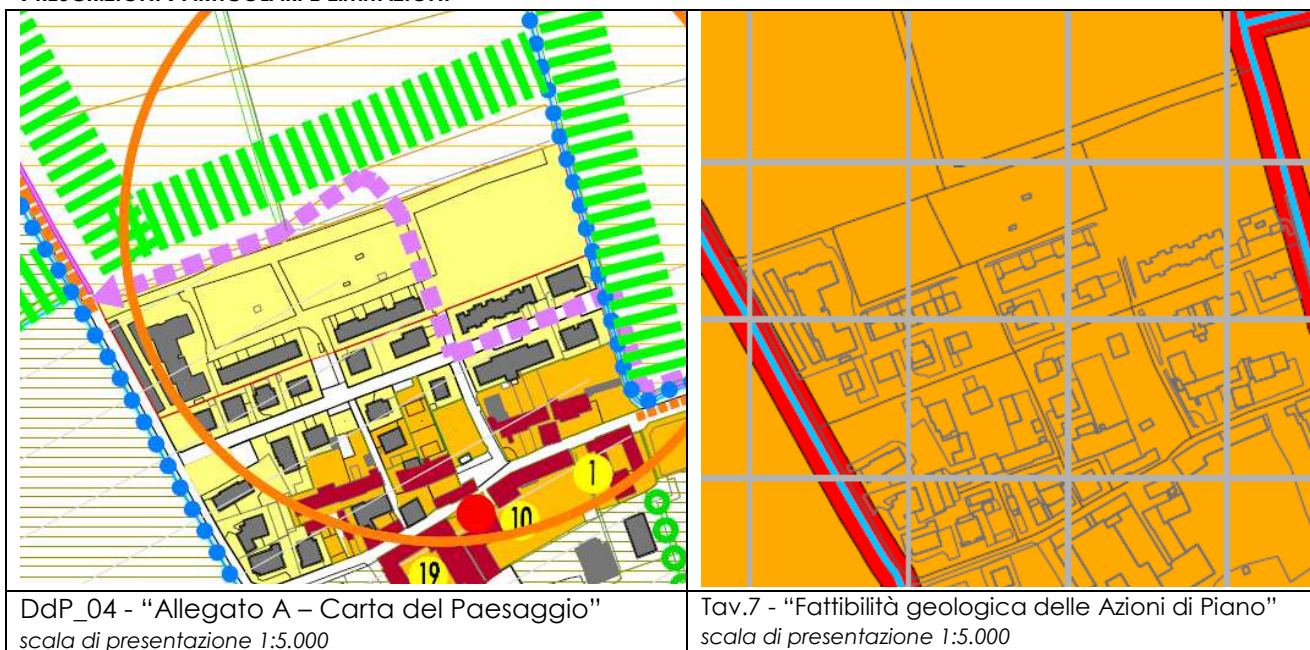
Parcheggi Primari pari a 4,5 mq/ab, oltre la soglia di n°1 posto-auto ogni unità abitativa.

Ingombro dell'edificio = massimo 2 piani fuori terra (comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi)

La declinazione delle indicazioni puntuali relative all'Altezza Massima (Hmax), alle Distanze "da strada", "da confine" e "tra edifici" e delle altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile ad una delle due indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato definita dal Piano delle Regole⁵.

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (come, ad esempio, le distanze tra edifici).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI



Classe di Fattibilità Geologica: 3A e 4B (in corrispondenza del corso d'acqua)

Rilevato uno stato di soggiacenza della falda molto basso, al fine di meglio tutelare l'acquifero in corrispondenza della Classe 3 di fattibilità geologica, si richiede che venga effettuata una prima e preliminare verifica di fattibilità dell'attività in progetto in relazione alla vulnerabilità dell'acquifero, prevedendo, in caso, soluzioni volte a mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea.

Vincoli, Tutele e Rispetti: fascia di rispetto dai corsi d'acqua appartenenti al R.I.M.
fascia di tutela archeologica.

Vincoli progettuali: cessione dell'area interessata dalla "nuova piazzetta di Calvenzano".

La realizzazione dell'intervento da parte di Privati dovrà tener conto degli impatti generati con riferimento alla "capacità residua del depuratore" e del sistema dei sottoservizi, secondo indicazioni dei Gestori e del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo. In ciò si ricorda che la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria costituisce elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi.

⁵ Tipologie: Tessuto urbano consolidato di tipo semi-intensivo; Tessuto urbano consolidato di tipo estensivo.

PaS_04 "Apparato Normativo del Piano dei Servizi" [Giugno 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, archeologica, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti ⁶.

L'intervento dovrà garantire le distanze minime con le stalle, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come previsto dal Piano delle Regole e dalle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità 29.12.2005 n° 20109 pubblicato sul BURL n° 6 del 10.02.2006 – 3° Suppl. Straord.).

A fronte del mutamento della destinazione d'uso determinata dalla trasformazione del comparto e a protezione delle funzioni residenziali ivi ammesse, la progettazione dell'intervento dovrà essere condotta garantendo il rispetto dei limiti definiti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale vigente relativamente alla Classe in cui ricade l'intervento, in coerenza con le normative di settore vigenti (sia nazionali che regionali),.

Con riferimento alla caratterizzazione delle Classi di Zonizzazione Acustica, si rimanda all'art.40 delle presenti Norme.

Si ricorda inoltre che eventuali interventi funzionali al rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente sono da intendersi a carico del titolare del titolo abilitativo (DIA o Permesso di Costruire), se rilasciati successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 142/2004, così come disposto dall'articolo 8, comma 1.

⁶ Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02 e QC_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele. Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.