



COMUNE DI VERGIATE

(Provincia di Varese)

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI

Servizio Urbanistica e del Sistema Informativo Territoriale

UFFICIO DI PIANO

Responsabile Tecnico Scientifico
Arch. Giuseppe Barra

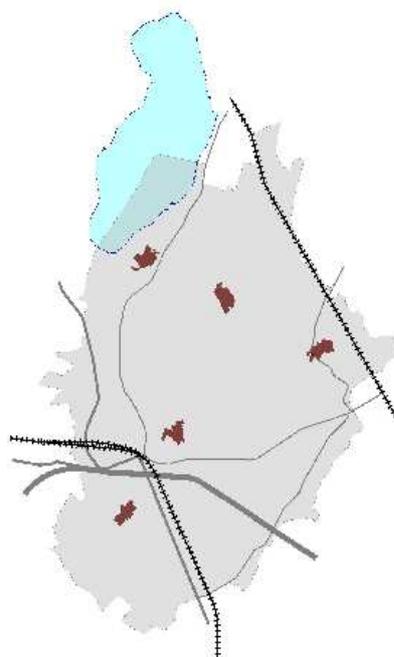
Responsabile Redazione VAS
Arch. Giorgio Baldizzone

Responsabile Direttivo Tecnico U.P.
Arch. Gabriella Seganfredo

ESPERTI DI SETTORE

Arch. Silvio Gobbi - Mobilità e Reti
Dott. Mario Lolla - Geologo
Dott. Alessandro Nicoloso - Agronomo
Forestale
PRASSICOOP - Pianificazione Commerciale

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Graziano Magni



SINDACO
Maurizio Leorato

Norme di attuazione

Delibera di Adozione n° 48 del 20.12.2013
Delibera di Approvazione n° 22 del 20.06.2014

PARERE di Compatibilità PTCP
Provincia di Varese - Deliberazione
n° 121 del 18/04/2014

SCALA 1:5.000 DATA: GIUGNO 2014

PS A 6



INDICE

CAPO I – PIANO DEI SERVIZI

ART. 1 – GENERALITA’ – FINALITA’ – PRINCIPI E ATTUAZIONE	3
ART. 2 – LE CATEGORIE DEI SERVIZI PUBBLICI	5
2.1 – LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	5
2.2 – LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	6
ART. 3 – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE	7
3.1 CRITERI GENERALI DI APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE	9
3.2 REALIZZAZIONE DEI SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NELLE AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, MECCANISMI PEREQUATIVI	11
3.3 - ACQUISIZIONE DELLE AREE DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O REALIZZAZIONE DIRETTA DA PARTE DELLA PROPRIETÀ	12
3.3 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE	12
ART. 4 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO	14
ART. 5 – SERVIZI ED AREE DESTINATE ALLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE	14
ART. 6 – SERVIZI ED AREE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA	16
6.1. SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (I)	16
6.2. SERVIZI PER ATTREZZATURE CIVICHE E DI INTERESSE COMUNE (IC) (PUBBLICI O CONVENZIONATI)	17
6.3. ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE DI INTERESSE COMUNE (LC E SE) (PUBBLICI O CONVENZIONATI)	18
6.4. ZONA A VERDE PUBBLICO NATURALE ED ATTREZZATO (V)	19
6.5. AREE E ATTREZZATURE PER LO SPORT (SPORT) (PUBBLICHE O CONVENZIONATE)	19
6.6. ORTI URBANI	20
6.7. ZONE PER I PARCHEGGI PUBBLICI (P) (PUBBLICI O CONVENZIONATI)	20
ART. 7 - ZONE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DE-GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	21
7.1. ATTREZZATURE DI UTILITA' COLLETTIVA	21



7.2. ZONE PER I PARCHEGGI PUBBLICI (P) (PUBBLICI O CONVENZIONATI)	21
ART. 8 - ZONE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DEL SETTORE TERZIARIO	22
8.1. ZONE PER I PARCHEGGI PUBBLICI (P) (PUBBLICI O CONVENZIONATI)	22
ART. 9 - SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO (PRIVATI AD USO PUBBLICO CONVENZIONATI)	23
ART. 10 – IMPIANTI TECNOLOGICI	24
ART. 11 – CIMITERI ED AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI	24
ART. 12 – AREE PER SPETTACOLI ITINERANTI	24
ART. 13 – DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI ALL’INTERNO DEI COMPARTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	26
ART. 14 – DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO	27
14.1 DISPOSIZIONI GENERALI	27
14.2 DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO PER ESERCIZI COMMERCIALI	27
14.3 VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI CONSEGUENTE I MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D’USO	27
ART. 15 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI	28
15.1 DISPOSIZIONI GENERALI	28
15.2 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI	28
ART. 16. AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ	30
16.1 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ	30
16.2 PISTE CICLABILI	30
ART. 17 – COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI CON I PROGRAMMI TRIENNALI E ANNUALI DELLE OPERE PUBBLICHE	31
ART. 18 – COORDINAMENTO CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DELLE REGOLE	31
ART. 18 – REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE	31

CAPO II – RETE ECOLOGICA COMUNALE

A - INDIRIZZI GENERALI PER LA RETE ECOLOGICA	32
--	----

ALLEGATI – CHECK LIST DI SOSTENIBILITA’



CAPO I – PIANO DEI SERVIZI

ART. 1 – GENERALITÀ – FINALITÀ – PRINCIPI E ATTUAZIONE

Il Piano dei Servizi, definito dall' art. 9 , della L. R. 12 / 2005 e s.m.i., ha come finalità essenziale quella di “assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l’edilizia residenziale pubblica nonché i servizi necessari alla popolazione ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione ed al mantenimento di corridoi ecologici ed alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale a supporto delle funzioni insediate e previste”.

Il Piano dei Servizi:

- concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
- promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
- è strumento di indirizzo per la attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

Le prescrizioni in esso contenute, con l’identificazione delle aree riservate alla realizzazione della nuova viabilità e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante e configurano vincolo espropriativo delle stesse.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che ammettono la possibilità di attuazione diretta degli interventi da parte dei proprietari o di altri soggetti interessati e che pertanto non riservano esclusivamente all’amministrazione pubblica la titolarità di intervento.

Per quanto attiene le reti dei sottoservizi, il Piano dei Servizi rimanda a quanto previsto dal Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS) che ne costituisce parte integrante

Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Le previsioni del Piano dei Servizi integrano la dotazione delle attrezzature e dei servizi esistenti, e si attuano prevalentemente tramite l’acquisizione e/o l’attrezzatura delle aree indicate negli elaborati PS A 2.a/b Pianificazione Generale dei Servizi - Tav PS A.4 a/b “Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano”

L’acquisizione da parte del Comune potrà avvenire tramite acquisizione bonaria, per cessione a seguito di acquisizione da parte di privati dei diritti edificatori da allocare altrove o tramite cessione gratuita nell’ambito delle procedure per l’attuazione dei Piani Attuativi, nonché mediante esproprio.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per il potenziamento, il mantenimento e la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.



Per gli interventi di realizzazione di attrezzature e servizi nelle aree all'uopo destinate individuate dal Piano dei Servizi si applicano le definizioni relative agli indici ed ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Il Piano dei Servizi si compone dei seguenti elaborati:

PS A 1 a/b	Ricognizione dei servizi	1/5000
PS A 2 a/b	Pianificazione generale dei servizi	1/5000
PS A 3 a/b	Rete ecologica comunale	1/5000
PS A 4	Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano	1/5000
PS A 5	Relazione	
PS A 6	Norme di Attuazione	
PS A 7	Repertorio: Schede dei servizi esistenti	
PS A 8.1 a	Mobilità di progetto nord	1/5000
PS A 8.1 b	Mobilità di progetto sud	1/5000
PS A 8.2	Relazione e schede progettuali di intervento mobilità	

Il Piano Urbano della Gestione dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) che costituisce documento allegato ed integrativo del Piano dei Servizi si compone dei seguenti elaborati:

PUGSS 1 a/b	Rete acquedotto	1/5000
PUGSS 2 a/b	Rete fognaria - smaltimento acque	1/5000
PUGSS 3 a/b	Rete di distribuzione dell'energia elettrica (e dell'illuminazione pubblica)	1/5000
PUGSS 4 a/b	Rete telefonica	1/5000
PUGSS 5 a/b	Rete di distribuzione gas metano	1/5000
PUGSS 6 a/b	Sistema dei vincoli, previsioni di piano e rete stradale	1/5000
PUGSS 7	Relazione	



ART. 2 - LE CATEGORIE DEI SERVIZI PUBBLICI

I servizi del territorio comunale, in relazione alla disciplina urbanistica, sono suddivisi in due macro-categorie:

- opere di urbanizzazione primaria
- opere di urbanizzazione secondaria

ART. 2.1 – LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi, aree e opere che costituiscono i requisiti necessari e atti a rendere possibile l'edificabile di un'area e l'uso degli edifici.

Si intendono per opere di urbanizzazione primaria quelle specificate dall'art. 44, comma 3, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e perciò, a titolo esemplificativo, sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di arredo urbano e verde.

Sono pertanto classificabili come opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade che costituiscono la maglia viaria urbana e quelle a servizio del lotto edificabile, idonee alla mobilità;
- b) i parcheggi pubblici ed i relativi spazi sosta e di manovra al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie;
- c) le aree attrezzate a verde complementari ed adiacenti a strade e a parcheggi, le alberature stradali ed i relativi spazi;
- d) le reti dei servizi tecnologici sottosuolo e soprasuolo relative a:
 - le condotte pubbliche per lo scolo delle acque chiare e luride, i relativi impianti ed opere accessorie (cavidotti, pozzetti etc.);
 - le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie, che costituiscono la rete principale pubblica;
 - la rete e gli impianti di illuminazione delle aree stradali di cui al punto a);
 - la rete di distribuzione del gas metano;
 - la rete di distribuzione della rete telefonica e delle telecomunicazioni;
 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica con i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione;
 - nonché i cavedi multiservizi e cavidotti che ospitano uno o più dei servizi a rete sopra elencati.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite preventivamente o contestualmente alla realizzazione degli interventi sia pubblici che privati, e comunque entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate, fatto salvo quanto diversamente disciplinato nelle specifiche convenzioni che regolano la realizzazione degli interventi.

**ART. 2.2 – LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari a garantire le funzioni di vita associata alla città o alle sue parti, soddisfare le principali esigenze sociali dell'insediamento.

Si intendono per opere di urbanizzazione secondaria quelle specificate nell'art. 44, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Sono pertanto classificabili come opere di urbanizzazione secondaria in relazione alle diverse destinazioni d'uso:

a) opere di urbanizzazione secondaria relative alla residenza:

- I.** Gli edifici per l'istruzione di base (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo).
- Ic.** Le attrezzature civiche e di interesse comune (municipio, delegazioni comunali, poste, biblioteche, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica,...)
- LC.** Gli impianti e le attrezzature di interesse collettivo religiose
- SA.** Gli impianti e le attrezzature di interesse collettivo sociali e assistenziali,
- SE.** Gli spazi educativi culturali
- Sport.** Gli impianti e le attrezzature sportive
- V.** i parchi, i giardini ed il verde attrezzato per la ricreazione e lo svago collettivo;
- P.** i parcheggi pubblici cittadini intendendo come tali quelli di interesse collettivo non relativi ai singoli insediamenti.

b) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti produttivi:

- VP.** verde pubblico;
- PP.** parcheggi pubblici o di uso pubblico del produttivo
- AP.** le attrezzature di utilità collettiva e funzionali allo sviluppo delle attività produttive ed al miglioramento delle condizioni di lavoro delle persone, quali servizi sociali e centri di solidarietà, mense, asili nido, centri ricreativi e sportivi ad uso dei lavoratori, centri di ricerca e di servizi per lo sviluppo delle piccole e medie aziende

c) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti terziari:

- PC.** parcheggi pubblici;
- VC.** verde pubblico.

Sono parificati alle opere di urbanizzazione secondaria le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio, alla raccolta differenziata o al trattamento dei rifiuti.



ART. 3 – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale.

La realizzazione delle strutture destinate a tali servizi, in forza di quanto stabilito dal PGT, dal Piano dei servizi, nonché dal piano attuativo stesso in sede di sua formazione, potrà essere direttamente realizzata dal privato a scapito degli oneri di urbanizzazione ed in relazione al valore aggiunto dell'insediamento per effetto delle funzioni insediate (standard qualitativo).

Alle aree di nuova previsione destinate a servizi non comprese all'interno delle aree assoggettate direttamente a piano attuativo, come definite dalla normativa del Documento di Piano, è attribuita una capacità edificatoria teorica pari a 0,45 mc./mc., come evidenziato nell'apospito elaborato Tav PS A.4 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano"

Per le aree di perequazione la capacità teorica si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I diritti volumetrici possono essere utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione, di completamento, nonché nelle aree in cui è ammesso l'atterraggio di tali diritti edificatori, nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi generali, delle specifiche schede relative agli ambiti di intervento, nonché delle norme del PR relative alla disciplina d'intervento dei diversi ambiti territoriali e delle aree interessate.

La capacità edificatoria aggiuntiva, ammessa in base all'applicazione degli indici Id, rispettivamente per i vari ambiti di trasformazione e per le aree del tessuto urbano consolidato in cui è prevista l'applicazione della perequazione o degli incentivi, in base alle specifiche disposizioni normative, deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne alle aree interessate dall'intervento, o all'acquisizione dall'Amministrazione Comunale della quota di diritti edificatori di proprietà comunale finalizzata all'incentivazione per gli interventi di riqualificazione e recupero del centro storico e/o per l'attuazione di alcuni interventi strategici per i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse collettivo.

Il conferimento dei diritti volumetrici utilizzati ai fini di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

Negli interventi di edificazione diretta l'acquisizione e l'utilizzo dei diritti edificatori deve essere documentato mediante certificazione dei diritti edificatori rilasciata dall'Amministrazione Comunale e trascritta su apposito registro.

L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato di servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui al comma precedente

Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT ed in particolare:

a) sono aree di atterraggio dei diritti edificatori

- gli ambiti di trasformazione di nuova previsione AT (disciplinati dal Documento di Piano): entro i quali è prevista l'attuazione con perequazione di comparto per le aree interne destinate a servizi ed infrastrutture generano che diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione



interne all'ambito stesso, sono altresì previsti in alcuni casi indici premiali finalizzati al concorso alla realizzazione di opere ed infrastrutture di urbanizzazione correlate all'attuazione del comparto

- gli ambiti di completamento del TUC soggetti a pianificazione attuativa AC-PR (disciplinati dalle specifiche schede di intervento allegate): entro i quali è prevista l'attuazione con perequazione di comparto per le aree interne destinate a servizi ed infrastrutture generano che diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, sono altresì previsti in alcuni casi indici premiali finalizzati al concorso alla realizzazione di opere ed infrastrutture di urbanizzazione correlate all'attuazione del comparto
- gli interventi di nuova edificazione nelle aree di completamento residenziale assoggettate a permesso di costruire convenzionato (.....)
- gli interventi di nuova edificazione nelle aree di completamento residenziale ad intervento diretto per i quali sono previsti indici premiali finalizzati al concorso alla realizzazione di opere ed infrastrutture di urbanizzazione correlate all'attuazione del comparto

b) sono aree che generano diritti edificatori

- le aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, da acquisire nonché quelle di proprietà pubblica destinati ad ospitare servizi ed attrezzature pubbliche non ancora realizzati;
- le aree destinate a viabilità di nuova previsione, sia quelle inserite in ambiti di trasformazione (perequazione di comparto) sia per quelle interne al tessuto urbano consolidato, interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture di mobilità o all'ampliamento-adequamento dell'esistente; per quelle interne al tessuto urbano consolidato, il piano prevede il trasferimento della capacità edificatoria nella parte edificabile del medesimo mappale, o il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire ad altre aree in caso di mappali che non appartengano alle medesime proprietà dei lotti confinanti con la strada. Il trasferimento della capacità edificatoria relativa alle aree in cessione per la realizzazione della strada è da considerare aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria che le norme ammettono sul lotto in relazione ai parametri edificatori ed è pertanto utilizzabile in deroga ai parametri di zona, con eccezione dell'altezza massima e delle distanze.
- le aree a verde con valenza ecologico/paesistico destinate alla realizzazione della rete ecologica o finalizzati ad interventi di mitigazione e riqualificazione ambientale, specificamente individuate in accordo alle prescrizioni del Piano di Indirizzo Forestale
- i diritti edificatori premiali assegnati agli ambiti di recupero del TUC soggetti a pianificazione attuativa AR (disciplinati dalle specifiche schede di intervento allegate) nonché quelli finalizzati alle politiche di riqualificazione del centro storico e dei nuclei di antica formazione



ART. 3.1 CRITERI GENERALI DI APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

3.1 La perequazione si articola come segue:

3.1.1 perequazione di comparto;

3.1.2 perequazione diffusa;

3.1.3 altri incentivi.

3.1.1 La **perequazione di comparto** è ottenuta applicando un indice edificatorio (ITs di base) a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale di un comparto, indipendentemente dalla destinazione funzionale dell'area attribuita direttamente dal Documento di Piano o definita dallo strumento attuativo; le possibilità edificatorie dovranno essere realizzate sulle aree effettivamente edificabili, mentre le altre aree del comparto sono destinate ad ospitare infrastrutture di urbanizzazione e servizi o a realizzare opere a verde di mitigazione paesaggistica o ambientale, nel rispetto delle prescrizioni definite dalle presenti norme e dalle schede di intervento (d'ambito), ed in base a quanto verrà definito in sede di pianificazione attuativa.

3.1.2 La **perequazione diffusa** e la compensazione sono ottenute attribuendo alle aree destinate a servizi e/o a verde ecologico/paesistico, non comprese nel perimetro dei comparti di trasformazione, una capacità edificatoria, che potrà essere trasformata in diritti edificatori e trasferita per l'edificazione nei comparti urbanistici in cui è ammessa l'utilizzo di capacità edificatoria aggiuntiva in relazione allo specifico indice I_{fd}, come meglio specificato nelle norme di attuazione del Piano delle Regole, per i diversi ambiti urbanistici.

Per le aree di perequazione e compensazione la capacità edificatoria teorica attribuita alle aree per servizi, si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I diritti volumetrici possono essere utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria "complessiva" degli ambiti di trasformazione, o delle aree edificabili che possono accogliere diritti edificatori, secondo quanto stabilito dalle norme di piano, nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi generali e delle specifiche schede relative agli ambiti di intervento delle aree interessate.

Il conferimento dei diritti volumetrici utilizzati ai fini di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di perequazione diffusa e di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, sia con la commercializzazione dei diritti edificatori, finalizzati al perseguimento degli obiettivi di attuazione del Piano dei Servizi per la realizzazione di strutture e verde pubblico, sia mediante permuta o altre forme consentite dalla legge.

3.1.2 Il PGT prevede inoltre il ricorso agli **incentivi premiali** attraverso l'assegnazione di diritti edificatori ad alcuni ambiti di trasformazione nonché ad alcuni ambiti di interventi disciplinati dal piano delle regole, con la finalità di compartecipazione alla realizzazione di infrastrutture di urbanizzazione, esterne ai comparti attuativi, ma correlate alla loro attuazione in termini funzionali. Gli incentivi, che dovranno essere utilizzati per l'edificazione nei comparti urbanistici specificamente indicati dal PGT negli appositi elaborati, hanno la finalità di consentire l'attuazione di alcuni interventi strategici in termini di infrastrutture e servizi e di concorrere alla realizzazione di interventi volti al recupero ed alla riqualificazione del centro storico e dei nuclei di antica formazione. Per le **aree di atterraggio dei diritti edificatori**, finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di cui al punto precedente, la capacità edificatoria (I_{fd}) teorica aggiuntiva è data dall'acquisizione di diritti edificatori che il PGT ha assegnato alle aree destinate a servizi e infrastrutture, nonché alle premialità previste quale dotazione di diritti edificatori di proprietà dell'Amministrazione Comunale finalizzati all'attuazione degli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture e/o di riqualificazione del centro storico.



I proventi dei diritti ceduti dall'Amministrazione Comunale sono finalizzati all'attuazione degli interventi strategici previsti dal piano dei servizi e delle politiche di incentivazione del recupero del centro storico, le cui modalità sono definite da apposito regolamento .

3.1.3 Il meccanismo della compensazione è invece finalizzato a consentire la demolizione di edifici ed il trasferimento di tali volumetrie in aree più idonee ai fini edificatori, sia per perseguire finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale, nonché a consentire il trasferimento di volumetrie verso aree edificabili individuate a tale scopo dal PGT, finalizzate ad una migliore distribuzione dell'edificazione nel territorio comunale o al recupero nell'interesse collettivo ai fini di una riqualificazione ecologica e/o paesaggistica.

3.1.4 Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di perequazione diffusa e di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, sia con la commercializzazione dei diritti edificatori, finalizzati al perseguimento degli obiettivi di attuazione del Piano dei Servizi per la realizzazione di strutture e verde pubblico, sia mediante permuta o altre forme consentite dalla legge. Il meccanismo della compensazione può inoltre essere finalizzato a consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale del PGT. nonché a consentire il trasferimento di volumetrie da aree edificabili ad aree individuate a tale scopo dal PGT, finalizzate ad una migliore distribuzione dell'edificazione nel territorio comunale o al recupero di aree nell'interesse collettivo ai fini di una riqualificazione ecologica e/o paesaggistica.



ART. 3.2 REALIZZAZIONE DEI SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NELLE AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, MECCANISMI PEREQUATIVI

Gli ambiti di trasformazione e quelli di completamento, soggetti a pianificazione attuativa o ad atti di programmazione negoziata, nonché le aree individuate ai fini della perequazione dal PGT, che si attuano mediante permesso di costruire convenzionato o intervento diretto, ma a cui è assegnato indice di edificabilità aggiuntivo, concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi mediante la cessione delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi, secondo le modalità definite dalle presenti norme, dalle prescrizioni del Piano dei Servizi, e dalle prescrizioni di intervento dettate dal DdP o dal Piano delle Regole per i rispettivi ambiti di intervento.

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa secondo le disposizioni delle schede relative agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, i fabbisogni di servizi potranno essere meglio dettagliati e definiti rispetto alle necessità eventualmente emergenti, come individuate da parte dell'Amministrazione Comunale nei suoi documenti programmatici o nel Programma Opere Pubbliche (mantenendo comunque l'equilibrio generale finanziario e tecnico-qualitativo delle diverse schede di ambito e degli obblighi di cessione all'amministrazione comunale relativamente allo standard qualitativo attribuito come obbligo a ciascun ambito di trasformazione), senza che questo comporti l'applicazione della procedura di variante al piano dei servizi stesso.

Qualora in sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, si evidenziasse la necessità di procedere alla non completa realizzazione dei servizi previsti per la singola scheda di ambito, sarà comunque possibile valutare o la loro corresponsione attraverso un percorso di determinazione del valore di monetizzazione delle stesse.

La monetizzazione in sostituzione della cessione delle aree delle aree destinate a servizi nell'ambito dei piani attuativi è ammessa, salvo che per le quantità di aree destinate a servizi specificamente identificate nelle tavole della disciplina delle aree entro i perimetri dei suddetti piani attuativi.

Nell'elaborato grafico tav. "PS A 2.- Pianificazione generale dei Servizi" sono individuate le nuove aree destinate ai servizi ed alla viabilità interessate dall'attribuzione di una capacità edificatoria teorica la cui attuazione prevede il ricorso ai meccanismi di compensazione secondo le modalità previste ai commi seguenti e nel rispetto delle prescrizioni di intervento dettate dal Documento di Piano.

Alle aree di nuova previsione destinate a servizi non comprese all'interno delle aree assoggettate direttamente a piano attuativo, come definite dalla normativa del Documento di Piano, è attribuita una capacità volumetrica teorica.

Per le aree di perequazione la capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I diritti volumetrici possono essere utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi generali e delle specifiche schede relative agli ambiti di intervento delle aree interessate.

I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, alle aree assoggettate a Piano attuativo, per i quali il PGT ammette la determinazione della capacità edificatoria mediante l'applicazione di meccanismi di perequazione.



ART. 3.3 - ACQUISIZIONE DELLE AREE DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O REALIZZAZIONE DIRETTA DA PARTE DELLA PROPRIETÀ

L'uso delle aree destinate alla realizzazione di servizi da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipulazione di una convenzione, da approvarsi da parte della Giunta Comunale, con la quale si costituisce servitù di uso pubblico perpetuo a carico delle aree e delle costruzioni previste, ovvero si concede il diritto di superficie per la loro realizzazione.

Tali opere dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa vigente in materia di appalti pubblici di lavori, servizi e forniture.

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente per opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento di attuazione che ne preveda la realizzazione.

È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

3.4. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE

Il Piano delle Regole, per gli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato, prevede altresì una disciplina di incentivazione, consistente nel riconoscimento di maggiori diritti edificatori delle aree di completamento, a fronte del conseguimento dei benefici pubblici relativi all'attuazione dei servizi, ed in particolare all'acquisizione delle aree ad essi destinate, o all'attuazione di previsioni di mitigazione e/o di compensazione ambientale.

Gli interventi di completamento a destinazione residenziali, soggetti a pianificazione attuativa, a permesso di costruire convenzionato, nonché quelli ad intervento diretto per i quali il Piano delle Regole prevede e/o prescrive l'utilizzo di diritti edificatori, attraverso il meccanismo della perequazione diffusa, come meglio individuate nell'elaborato grafico della disciplina delle aree e della perequazione urbanistica, concorrono altresì all'attuazione del Piano dei servizi e delle politiche di recupero del centro storico, e a tal fine è assegnato a tali aree specifico indice di edificazione aggiuntivo I_{fd} e in alcuni casi concorrono alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ritenute strategiche, a tali fine è assegnato una premialità edificatoria mediante un indice edificatorio I_{cp}, attraverso cui determinare la capacità edificatoria aggiuntiva.

Ai fini della realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico e/o collettivo ed al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione del centro storico, l'attuazione delle previsioni del Piano trova applicazione attraverso l'uso della perequazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 della legge 12/2005, secondo le indicazioni di cui agli art. 6 delle Norme del Documento di Piano e art. 4 delle Norme del Piano dei Servizi.

3.4.1 Per quanto riguarda le politiche di recupero del centro storico si applicano le disposizioni delle Norme del Documento di Piano, nonché quelle previste all'art. 4.3.4 delle presenti NdA, che prevedono l'utilizzo della disponibilità di aree cedute all'amministrazione comunale mediante meccanismi perequativi finalizzate ad accogliere capacità edificatoria derivata da demolizione di edifici del centro storico, per consentire la realiz-



zazione di nuovi servizi o per la riqualificazione urbanistica di comparti del tessuto del centro con riduzione della volumetria esistente e trasferimento di diritti edificatori corrispondenti ai volumi demoliti e non recuperati in aree esterne.

Gli indirizzi di piano relativi al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione del centro storico, come meglio definiti all'art. 19.2 delle presenti NdA, facendo ricorso a meccanismi perequativi o premiali sono:

- a)** riallocare volumetrie del centro storico, secondo le prescrizioni definite nelle schede relative agli ambiti di intervento che prevedono ristrutturazione urbanistica ed in generale per gli interventi finalizzati, mediante ricorso a meccanismi di perequazione urbanistica, ad un migliore assetto dei comparti e all'acquisizione di aree di interesse pubblico e/o collettivo (allargamenti stradali, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, altre aree per servizi ed infrastrutture), sia per le aree comprese negli ambiti del centro storico e dei nuclei di antica formazione, sia negli ambiti classificati quale tessuto morfologico (R.M.),
- b)** utilizzo dei diritti volumetrici per trasformarli in incentivi per la riqualificazione complessiva del patrimonio edilizio di valenza storico-architettonica, a tal fine sono destinati incentivi volumetrici da assegnare secondo modalità e regole definite con apposito regolamento predisposto dall'Amministrazione Comunale



ART. 4 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO

Le aree destinate ad attrezzature e a servizi di pubblica utilità hanno come destinazione d'uso una specifica attività di interesse pubblico; tale destinazione d'uso è comunque ammessa anche al di fuori delle zone specificamente indicate negli elaborati costitutivi il PGT.

Le specifiche destinazioni riportate sulle tavole di PGT per ogni singola area hanno valore programmatico, a meno dei casi espressamente individuati come vincolanti.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri stabiliti dalle presenti norme.

Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, vi è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.

ART. 5 - SERVIZI E AREE DESTINATE ALLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi o altri atti di programmazione negoziata, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, 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.

Nelle aree destinate dal PGT alla realizzazione di nuovi servizi è consentito completare le attrezzature esistenti o realizzare nuove attrezzature ed edifici, in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Di norma l'utilizzazione delle aree è attuata dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti mediante intervento diretto, previa approvazione di apposito progetto esecutivo da parte dell'organo comunale preposto.

E' comunque ammessa, in forza della vigente legislazione, l'intervento diretto da parte del privato per la realizzazione delle opere, mediante apposita convenzione, in forza di obblighi nei confronti dell'A.C. per opere di urbanizzazione secondaria connesse a nuovi insediamenti nel territorio comunale, o mediante altre forme di partenariato pubblico-privato.

L'intervento di soggetti privati, alla realizzazione delle opere, è comunque subordinato all'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'organo comunale preposto unitamente ad una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, che garantisca la destinazione vincolante di zona, l'utilizzazione pubblica e sociale delle opere stesse, nonché le modalità di controllo della Pubblica Amministrazione nella gestione dei servizi e le sanzioni per le inosservanze.

La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione. La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fidejussorie.



La funzione pubblica o di uso pubblico è soddisfatta dalla presenza dell'Operatore Pubblico oppure dagli Enti istituzionalmente competenti per la specifica funzione.

Le previsioni contenute nel piano dei servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.



ART. 6 – SERVIZI E AREE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA

I servizi e le attrezzature destinate alla residenza, da realizzare contestualmente ai nuovi insediamenti e/o in relazione al soddisfacimento del fabbisogno pregresso, sono indicativamente così classificati.

Le nuove aree destinate alla realizzazione di servizi, di cui il comune persegue l'acquisizione o la sistemazione ai fini della realizzazione di servizi, sono individuate nell'elaborato grafico PS A 2.a/b Pianificazione Generale dei Servizi –

Queste aree generano diritti edificatori, come indicato nell'elaborato grafico, Tav PS A.4 a/b "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano", che deve essere trasferita, a seguito dell'acquisizione delle aree al patrimonio e ad essi è pertanto assegnato un indice di edificabilità che non potrà essere utilizzato in loco, la cui funzione è determinare la capacità edificatoria dell'area, che trasformata in diritti edificatori dovrà essere trasferita, attraverso i meccanismi di natura perequativa, sulle aree in cui è ammessa la capacità edificatoria aggiuntiva derivante dalla perequazione, ai fini dell'attuazione del piano dei servizi.

L'indice di edificabilità assegnato alle aree per servizi per le quali è prevista l'acquisizione o l'attuazione delle previsioni dei servizi, attraverso meccanismo perequativo è pari a

$I_f = 0,45 \text{ mc./mq.}$

I parametri edificatori che regolano gli interventi ammessi nelle aree per servizi declinate ai punti successivi sono da considerare non vincolanti. I progetti definitivi delle opere pubbliche, approvati dall'organo comunale competente, potranno prevedere parametri edificatori superiori qualora sia dimostrata la necessità di superare tali parametri rispetto alle esigenze funzionali del servizio che dovrà essere ospitato o in relazione ad un migliore inserimento paesaggistico nel contesto e ad una migliore qualificazione architettonica o energetica dell'edificio. Il superamento di tali parametri non è da associare a specifica variante urbanistica.

6.1. SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (I)

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti per gli edifici esistenti, in relazione alle esigenze documentate.

Per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova edificazione il progetto dovrà rispettare seguenti indici e parametri:

$R_c = 30 \%$

$R_v = 30 \%$

$H_m = m \ 12,00$ o altezza esistente se superiore

$H_p = 3$ piani fuori terra

$D_c = \frac{1}{2} H$ con minimo di 5,00 metri, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti e di ampliamento



6.2. SERVIZI PER ATTREZZATURE CIVICHE E DI INTERESSE COMUNE (IC) (PUBBLICI O CONVENZIONATI)

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e altre (Pubblica Amministrazione, Strutture per la protezione civile, Centri culturali, sociali ed assistenziali, edifici che ospitano attrezzature per la sicurezza, Alberghi per la gioventù, ecc.).

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti per gli edifici esistenti, in relazione alle esigenze documentate,

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Rc = 40 %

Rv = 30 %

Hm = m 10,50

Hp = 3 piani fuori terra

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti e di ampliamento

P.min. = dovranno essere realizzati aree a parcheggio per una superficie non inferiore a 1 mq/mq. in caso di realizzazione di nuovi edifici



6.3. ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (LC), DI INTERESSE COLLETTIVO SOCIALE E ASSISTENZIALE E ATTREZZATURE RELIGIOSE (PUBBLICI O CONVENZIONATI)..

Sono destinate alle attrezzature religiose (edifici di culto, opere parrocchiali di carattere ricreativo, oratori, ecc..).

Nelle aree individuate dalla cartografia del Piano dei Servizi con le sigle **LC** e **SE** è consentita, mediante Permesso di costruire, la realizzazione degli edifici per il culto, per la residenza del personale addetto, e delle attrezzature connesse all'attività educativa, religiose e di culto.

Ad esclusione degli edifici destinati al culto per i quali non sono stabiliti parametri edificatori, per le altre attrezzature, di natura residenziali o di supporto all'attività educativa, il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento degli edifici esistenti, dovranno rispettare seguenti indici e parametri:

I.f. = 1,00 mc/mq.

Rc = 35 %

Rc = 30 %

Rv = 30 %

Hm = m 11,00

Hp = 3 piani fuori terra

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti e di ampliamento

P.min. = dovranno essere realizzati aree a parcheggio per una superficie non inferiore a 1 mq/mq. in caso di realizzazione di nuovi edifici

6.3.1. Istituto assistenziale denominato "Villaggio del Fanciullo"

Per il complesso edificato denominato Villaggio del Fanciullo, individuata con la sigla IC 15, destinato a strutture assistenziali e sociali di interesse collettivo, il piano ammette tutti gli interventi volti ad una migliore qualificazione funzionale ed allo sviluppo del servizio attraverso tutti gli interventi necessari alla conservazione, alla riqualificazione ed all'ampliamento del complesso edilizio.

Mediante permesso di costruire, DIA/CIA/SCIA sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti, e ampliamenti una tantum, , per una superficie non superiore al 30% della S.I.p. esistente, volta anche alla creazione di nuovi edifici.

Gli interventi che prevedono ampliamenti superiori al 30% della S.I.p. esistente sono ammessi solo mediante accordo di pianificazione, con l'amministrazione comunale, con permesso di costruire convenzionato

In caso di interventi di ampliamento e/o di nuova costruzione dovranno essere ricavati parcheggi di uso pubblico nei limiti di cui alla norma generale.

Tutti gli interventi dovranno garantire il rispetto alle valenze storico architettoniche del complesso edilizio ed in particolare degli edifici storici, e un corretto inserimento della struttura nel paesaggio circostante. L'intervento dovrà essere assoggettato ad autorizzazione paesaggistica nel rispetto dei vincoli esistenti.



6.4. ZONA A VERDE PUBBLICO NATURALE ED ATTREZZATO (V)

Sono destinate a parchi urbani e ad aree attrezzate per il gioco e per la ricreazione.

In tali aree possono essere realizzate attrezzature atte allo svago ed al gioco nonché chioschi ed edifici minori di servizio, destinati alla somministrazione di alimenti e bevande, all'intrattenimento ed allo svago.

La realizzazione di attrezzature o servizi, in caso di area private convenzionate ai fini dell'uso pubblico o del riconoscimento dell'interesse pubblico o collettivo, dovrà essere contemplata dalle convenzioni e il progetto approvato, quale opera pubblico o di interesse collettivo, secondo le procedure di legge.

Per le attrezzature ed i servizi ricreativi si applica la disciplina relativa ai parcheggi di pertinenza contenuta nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

In caso di edificazione di edifici a supporto e qualificazione delle aree a parco pubblico attrezzato, il progetto dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

I.f. = 0,10 mc/mq.

Rc = 10 %

Hm = m 8,50

Hp = 2 piani fuori terra

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti e di ampliamento

6.5. ATTREZZATURE PER LO SPORT (SPORT) (PUBBLICHE O CONVENZIONATE)

Sono destinate agli impianti sportivi e ricreativi coperti e scoperti ed ai relativi servizi.

Nell'ambito delle aree destinate ad attrezzature sportive é ammessa la concessione a soggetti privati che si impegnino, con apposita convenzione, a realizzare a proprie spese ed a gestire opere ed impianti in conformità ai programmi di intervento comunali.

La realizzazione di attrezzature o servizi, in caso di area private convenzionate ai fini dell'uso pubblico o del riconoscimento dell'interesse pubblico o collettivo, dovrà essere contemplata dalle convenzioni e il progetto approvato, quale opera pubblico o di interesse collettivo, secondo le procedure di legge.

In ogni caso la realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

Rc = 50 %

Hm = da definire in sede di progetto rispetto alle esigenze della struttura sportiva

Hp = 2 piani fuori terra

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 7,00 metri, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti e di ampliamento

La copertura stagionale degli impianti sportivi non deve essere conteggiata nella verifica del rapporto di copertura.



Per le attrezzature ed i servizi ricreativi dovrà essere verificata la dotazione di parcheggi in relazione alle previsioni d'uso dell'impianto nel rispetto della disciplina e delle normativa nazionale in materia di impianti sportivi .

6.6. ORTI URBANI

Sono aree a verde destinate alle realizzazione di orti gestiti dall'A.C. o da associazioni all'uopo incaricate e finalizzate a rispondere ai bisogni sociali e ricreativi della popolazione.

Le aree dovranno essere opportunamente progettate ed attrezzate al fine di garantire l'assegnazione di appezzamenti di idonea dimensione agli aventi titolo per la coltivazione di ortaggi e frutta.

L'area nel suo complesso dovrà essere opportunamente inserita nel contesto paesaggistico circostante e dotata dell'adeguata accessibilità veicolare e di aree a parcheggio di prossimità.

La realizzazione delle strutture connesse all'utilizzo, quali edifici per il deposito dei materiali e delle attrezzature connesse alla coltivazione, guardiane, servizi igienici e spazi attrezzati per il riposo e la ricreazione dovranno essere progettati in forma unitaria e coordinata per l'area a verde nel suo complesso, evitando il proliferare di strutture precarie e disomogenee nei singoli appezzamenti. Il Progetto definirà gli aspetti dimensionali ed architettonici delle strutture edilizie, degli elementi di arredo e di finitura, nonché delle recinzioni.

L'assegnazione, le modalità di utilizzo delle strutture collettive e dei singoli appezzamenti di coltivo, nonché la gestione saranno definiti da apposito regolamento o deliberazione dell'A.C..

Potranno essere destinate alla realizzazione di tali strutture le aree specificamente individuate dal PGT nonché altre aree a verde in ambito urbano. E' inoltre ammessa la realizzazione in ambiti agricoli, preferibilmente periurbani o inseriti in progetti di fruizione e valorizzazione delle strutture di proprietà di aziende agricole operanti nel territorio.

Gli orti urbani considerati quali servizi pubblici o di interesse pubblico potranno essere realizzate:

- in aree pubbliche o di uso pubblico
- in aree private realizzate e gestite dall'amministrazione pubblica o da soggetto assegnatario mediante apposita convenzione con l'A.C. (associazione, cooperativa sociale, azienda agricola ecc..)
- in aree agricole realizzate e gestite quali iniziative di soggetti privati limitatamente ad aziende agricole che le realizzino quale struttura complementare dell'attività agricola.

6.7. ZONE PER I PARCHEGGI PUBBLICI (P) (PUBBLICI O CONVENZIONATI)

Sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico e comprendono parcheggi di superficie, multipiano interrati o fuori terra.

I parcheggi previsti a piano stradale dovranno essere debitamente piantumati e disegnati con aree verdi a terra e dovranno essere garantite adeguate aree filtranti.

Per le aree con superficie superiore a 1.000 mq. il piano prevede la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche e di trattamento con sistemi naturali delle stesse, finalizzato a ridurre il carico nella rete fognaria e consentire una diretta dispersione nel sottosuolo



ART. 7 - ZONE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Sono così definite le zone del territorio comunale destinate alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o da realizzare, al servizio degli insediamenti del settore produttivo come stabiliti dall'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Le aree da cedere e/o monetizzare per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati alle funzioni produttive non dovranno essere inferiori al 10% della S.I.p. insediabile, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio.

7.1. ATTREZZATURE DI UTILITA' COLLETTIVA

Sono destinate alla realizzazione di mense, centri ricreativi per i lavoratori, e altre strutture di interesse collettivo al servizio degli insediamenti produttivi

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

I.f. = 0,60 mc/mq.

Rc = 30 %

Rv = 30 %

Hm = m 10,00

Hp = 2 piani fuori terra (oltre a sottotetto abitabile)

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti e di ampliamento

P.min. = dovranno essere realizzati aree a parcheggio per una superficie non inferiore a 1 mq/mq. in caso di realizzazione di nuovi edifici

7.2. ZONE PER I PARCHEGGI PUBBLICI (P) (PUBBLICI O CONVENZIONATI)

Sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico e comprendono parcheggi di superficie, multipiano interrati o fuori terra.

I parcheggi previsti a piano stradale dovranno essere debitamente piantumati e disegnati con aree verdi a terra e dovranno essere garantite adeguate aree filtranti.

Per le aree con superficie superiore a 1.000 mq. il piano prevede la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche e di trattamento con sistemi naturali delle stesse, finalizzato a ridurre il carico nella rete fognaria e consentire una diretta dispersione nel sottosuolo



ART. 8 - ZONE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DEL SETTORE TERZIARIO

Sono così definite le zone del territorio comunale destinate alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o da realizzare, al servizio degli insediamenti del settore terziario come stabiliti dall'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Le aree da cedere e/o monetizzare per la realizzazione di nuovi insediamenti terziari non dovranno essere inferiori al 100% della S.I.p. insediabile, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio.

8.1. ZONE PER I PARCHEGGI PUBBLICI (P) (PUBBLICI O CONVENZIONATI)

Sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico e comprendono parcheggi di superficie, multipiano interrati o fuori terra.

I parcheggi previsti a piano stradale dovranno essere debitamente piantumati e disegnati con aree verdi a terra e dovranno essere garantite adeguate aree filtranti.

Per le aree con superficie superiore a 1.000 mq. il piano prevede la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche e di trattamento con sistemi naturali delle stesse, finalizzato a ridurre il carico nella rete fognaria e consentire una diretta dispersione nel sottosuolo



ART. 9 - SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO (PRIVATI AD USO PUBBLICO CONVENZIONATI)

L'intervento di soggetti privati nella realizzazione dei servizi di interesse collettivo è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione Comunale e alla stipula di apposita convenzione come prevista al precedente articolo 3.2.

In particolare per le attrezzature destinate ad edifici di culto e opere parrocchiali, la destinazione di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini istituzionali; pertanto la realizzazione e la gestione delle attrezzature non è assoggettata alla stipula di alcuna convenzione.

Per quanto non trattato dalle presenti norme si applicano, alle aree per attrezzature religiose le disposizioni degli articoli da 70 a 73 della LR 12/05.



ART. 10 – IMPIANTI TECNOLOGICI

Si definiscono tali gli interventi destinati a contenere impianti tecnici di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, le camerette della rete fognaria, e simili.

Oltre che nelle specifiche aree individuate nelle Tavole grafiche del PGT, tali interventi possono essere localizzati in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di quelle relative alla sicurezza.

Nelle aree edificabili la loro realizzazione non dà luogo ad alcuna verifica di indici e parametri; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

Sono destinate alle formazione di servizi di particolare rilevanza comunale nell'ambito della depurazione delle acque, della distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica, del gas, del telefono, ecc. (Strutture ed impianti per le telecomunicazioni, per l'approvvigionamento e la distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, per la gestione dei trasporti pubblici, attrezzature per la distribuzione di carburanti per autoveicoli).

L'edificazione, previa approvazione di specifico progetto esecutivo da parte dell'organo comunale competente e previo ottenimento di apposito titolo abilitativo edilizio secondo la normativa vigente e secondo le Norme Tecniche di Attuazione del PGT, potrà avvenire in funzione delle effettive esigenze degli impianti da realizzare, nonché della specifica legislazione vigente e delle normative in materia e nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico in cui dette aree ricadono.

Dovranno in particolare essere adottate tutte le norme e le cautele finalizzate alla preservazione della salute dell'individuo e della tutela dell'ambiente e delle risorse naturali.

Detta individuazione non comporta vincolo espropriativo essendo le attrezzature e gli impianti realizzabili direttamente da operatori privati in regime di concessione o convenzione.

L'edificazione nelle aree destinate a infrastrutture tecnologiche deve avvenire nel rispetto di quanto definito all'art. 48 delle N.D.A del Piano delle Regole.

ART. 11 CIMITERI ED AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti degli attuali cimiteri, non necessitano di variante al PGT.

Nelle aree di servizio degli impianti cimiteriali, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003), è consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, men-



tre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto, che non sono destinate ai servizi cimiteriali, è consentita la coltivazione a verde e in genere l'attività agricola, in caso di continuità con ambiti agricoli confinanti vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, oltre che ristrutturazione edilizia.

ART. 12 AREE PER SPETTACOLI ITINERANTI

Il Piano dei servizi individua le aree destinate ad ospitare attività di spettacolo viaggiante comportanti l'installazione di grandi attrazioni (circhi, parchi di divertimento, e simili), tali aree dovranno essere attrezzate al fine di garantire le adeguate infrastrutture e servizi tecnologici per l'insediamento temporaneo delle attrezzature funzionali alle attività e degli strutture semovibili destinate agli operatori.

**ART. 13 – DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI ALL'INTERNO DEI COMPARTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

Il Piano dei Servizi individua le dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei piani attuativi e negli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05:

- a) per la nuova edificazione a destinazione residenziale e/o per le funzioni accessorie: 18 mq. per abitante equivalente (150 mc);
- b) per la nuova edificazione a destinazione industriale o artigianale: 10% della SLP;
- c) per la nuova edificazione a destinazione terziaria: 100% della SLP,
- d) la dotazione dei servizi per le strutture commerciali, è definita e disciplinata all'art. 50 delle NdA del Piano delle Regole

Nei piani attuativi relativi ad aree del tessuto urbano consolidato, così come per i Permessi di costruire convenzionati, la dotazione minima sopra indicata è comprensiva delle aree per urbanizzazioni secondarie eventualmente individuate dal Piano dei Servizi, riportate anche nel Piano delle Regole, all'interno dei comparti assoggettati a pianificazione attuativa, con esclusione delle eventuali aree per urbanizzazioni primarie. Sono fatte salve quantità maggiori definite con apposita prescrizione nelle schede di intervento o da specifiche prescrizioni dal Piano delle Regole.

Negli Ambiti di Trasformazione la quantità minima di aree destinate a servizi è quella indicata nelle relative schede comprensiva sia della parte di servizi generali da reperire quale dotazione di piano sia delle aree da cedere attraverso meccanismi di perequazione.

La quantità di aree atte a soddisfare la quota di servizi generali da reperire all'interno degli ambiti di trasformazione, o da monetizzare, non potrà essere inferiore alla dotazione minima definita nel presente articolo.



ART. 14 – DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO

14.1 DISPOSIZIONI GENERALI

Nell'esecuzione dei piani attuativi degli ambiti di trasformazione e negli interventi soggetti a Pianificazione coordinata (attuati mediante Permesso di costruire convenzionato), all'interno della superficie destinata alle "aree a servizi" calcolata come disposto al precedente art. 11, ed in quanto parte integrante di questa, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- n° 1 posto auto ogni 150 mq di SLP destinata alla residenza e per le altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza;
- n° 1 posto auto ogni 200 mq di SLP per la destinazione produttiva;
- n° 1 posto auto ogni 50 mq di superficie delle attività terziario/direzionali, con esplicita esclusione degli esercizi commerciali per i quali si rimanda alla disciplina specificamente definita dalle NdA del Piano delle Regole.

Le superfici per parcheggio pubblico come sopra indicate devono essere obbligatoriamente reperite all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa e non possono fruire della facoltà di monetizzazione contemplata al successivo art. 13.

14.2 DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO PER GLI ESERCIZI COMMERCIALI

La quantità di parcheggi necessaria, per gli spazi destinati ad attività commerciali o assimilate, a seconda delle categorie, è indicata all'art. 50 delle NdA del Piano delle Regole:

14.3 VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI CONSEGUENTE I MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico sanitaria, con o senza esecuzione di opere edilizie, comportano, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, la verifica dell'aumento ovvero della variazione del fabbisogno delle aree per parcheggi pubblici come indicato ai precedenti commi 12.1 e 12.2, che dovrà essere reperita in caso di pianificazione attuativa o di riconversione funzionale soggetta a permesso di costruire convenzionato o PII.

La dotazione minima prescritta dovrà essere reperita in detta area, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.

In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

**ART. 15 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI****15.1 DISPOSIZIONI GENERALI**

Quando la cessione delle aree indicate al precedente art. 11 non risulti possibile, la convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato può prevedere, nei limiti dimensionali minimi di cui alla LR 12.2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dalle delibere comunali in materia.

Tale facoltà non si applica alle superfici per parcheggi pubblici.

In luogo della monetizzazione, possono essere proposte cessioni di aree esterne al perimetro di un piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, od altro atto di programmazione negoziata, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità. In generale le cessioni devono corrispondere ad obiettivi strategici previsti dai programmi dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione del disegno delle aree a verde e servizi a livello cittadino.

In generale si deve inoltre procedere alla monetizzazione delle aree a standard qualora:

1. l'estensione dell'area risulta inferiore a mq. 1.000, o comunque non adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato;
2. la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area o la sua frammentazione non ne consentono un corretto utilizzo;
3. la localizzazione sia non adeguata (qualora l'area a standard è interclusa in aree private o non è adiacente e adeguatamente accessibile da aree pubbliche);
4. vi sia la presenza di servitù, impianti (elettrorodotti ecc.), o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzo;
5. sia riscontrata la presenza di un'adeguata dotazione di servizi all'intorno.

15.2 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

La monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico per gli esercizi di vicinato è ammessa solo nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali.

Per le medie strutture di vendita è comunque consentita la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'esercizio commerciale.

È comunque ammessa per le grandi strutture di vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

- a) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o ampliamento di una grande struttura di vendita:
- per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
 - per concentrazione di medie strutture di vendita;
 - per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
 - per accorpamento di medie strutture di vendita;
 - per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;



b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio degli esercizi commerciali.

La monetizzazione delle aree per spazi e servizi pubblici, limitatamente alla quota destinata a parcheggio pubblico, per gli esercizi di tipo TERZIARIO/PARACOMMERCIALE ricadenti all'interno dei comparti produttivi industriali o artigianali, non è ammessa per le attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- locali notturni;
- sale da ballo;
- sale da gioco o biliardo;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.



ART. 14. AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ

Sulla tavola della disciplina d'uso del suolo sono riportati gli elementi fondamentali dello schema generale di mobilità.

Nello schema di mobilità sono altresì individuate le principali infrastrutture (esistenti e di progetto) destinate alla viabilità secondo la classificazione contenuta negli specifici elaborati di piano relativi alla viabilità.

Gli interventi di nuova realizzazione e di adeguamento di tali infrastrutture dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada"

Sullo schema della mobilità sono inoltre riportati i principali percorsi relativi alla mobilità ciclopedonale previsti dallo schema generale di mobilità.

Gli interventi di nuova realizzazione di tali infrastrutture, di solito connesse ad interventi di adeguamento o di nuova realizzazione di infrastrutture viabilistiche, dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada" e dalle indicazioni delle presenti norme.

14.1 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Le zone destinate alla viabilità, esistenti e di progetto, sono individuate con apposito segno grafico sulle tavole di azionamento.

Esse comprendono: le strade, i nodi di confluenza di più strade, i percorsi pedonali e ciclopedonali, le piazze e le relative aree di rispetto.

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

Le sezioni minime relative sono definite, sulla base delle caratteristiche di ogni singolo intervento, dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire in relazione alle prescrizioni degli elaborati tecnici, nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni dell'elaborato grafico relativo alla viabilità di progetto.

La grafica del tracciato delle strade, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze ha valore prescrittivo, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PGT.

In sede di definizione dei progetti i tracciati viari individuati sulle tavole di azionamento potranno subire spostamenti e rettifiche in funzione dello studio di maggiore dettaglio, sono sempre ammessi, e non costituiscono variante urbanistica, gli scostamenti del tracciato entro la fascia di rispetto stradale, laddove riportata sulle tavole di azionamento.

14.2 PISTE CICLABILI

Il tracciato delle piste ciclabili riportato negli elaborati del Piano dei Servizi è indicativo e può subire modifiche in sede di redazione del progetto esecutivo e di approfondimenti progettuali senza che ciò costituisca variante al Piano dei Servizi. Vincolanti sono in ogni caso la partenza e il recapito dei percorsi ciclabili.

Per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali si fa riferimento alle disposizioni legislative di legge



ART. 17 – COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI CON I PROGRAMMI TRIENNALI E ANNUALI DELLE OPERE PUBBLICHE

In sede di formazione del Bilancio comunale e di approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.

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.

ART. 18. COORDINAMENTO CON IL DOCUMENTO DI PIANO ED IL PIANO DELLE REGOLE

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda agli altri atti del PGT. In particolare ai seguenti documenti:

- Documento di Piano per gli indirizzi relativi alla disposizione e finalizzazione delle aree pubbliche all'interno degli Ambiti di Trasformazione da questo individuati;
- Norme di Attuazione del Piano delle Regole per quanto riguarda lo sfruttamento della capacità edificatoria determinata dall'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria alle aree di perequazione.

ART. 19. REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, vi è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.



CAPO II – RETE ECOLOGICA COMUNALE

A - INDIRIZZI GENERALI PER LA RETE ECOLOGICA

Gli indirizzi generali per l'attuazione della rete ecologica comunale sono normati dall'art. 74 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, cui si rimanda per quanto non contenuto nel presente articolato.

Gli elementi costitutivi della rete ecologica sono i seguenti:

- Matrice primaria delle aree interessate da SIC e ZPS, fasce lacuali, aree boscate
- Corridoio ecologico del Torrente Strona;
- Core Areas di primo livello e fascia tampone delle aree agricole
- Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica.

Il presente P.G.T. recepisce i contenuti del progetto di rete ecologica di livello superiore:

- Rete Ecologica Regionale (RER)
- Rete Ecologica Provinciale del PTCP
- Progetto di Rete ecologica del Parco del Ticino
- Progetto di connessione ecologica Campo dei Fiori – Ticino

Negli elaborati grafici di piano ed in particolare nella tavola delle Disciplina delle aree sono riportati i perimetri delle aree interessate dalla ZPS e dal SIC.

Entro tali ambiti le previsioni del PGT devono rispettare le prescrizioni delle direttive comunitarie e nazionali volte a normare gli interventi nelle aree interessate da Rete Natura 2000 ed in particolare quanto previsto dalla D.G.R. 8.08.2003 n. 7/14106, e dai relativi Piani di gestione redatti dal Parco del Ticino in qualità di Ente gestore.

I progetti per la realizzazione di servizi, sia con intervento diretto che mediante strumenti urbanistici attuativi, che riguardano o che comportano interferenze con i Siti di Importanza Comunitaria (SIC):

- SIC del Lago di Comabbio – IT2010008
- SIC del Brughiera del Vigano - IT2010010
- SIC delle Paludi di Arsago - IT2010011

riportati sull'elaborato cartografico del PGT DP A 4 a/b "Carta dei vincoli territoriali", dovranno essere correddati da uno Studio di Incidenza, redatto ai sensi della vigente normativa, che dovrà essere sottoposto all'Ente gestore del Parco del Ticino per la relativa Valutazione di Incidenza.

La rete ecologica comunale è interessata dalle dalla connessione ecologica di cui al progetto provinciale approvato con deliberazione di Giunta Provinciale 05.03.2013, "*Campo dei Fiori – Ticino per il collegamento dei siti Natura 2000 e delle aree naturali comprese tra il Parco Campo dei Fiori ed il Parco Lombardo della Valle del Ticino.*". Per gli interventi che possono avere ricadute sulle aree individuate dal progetto, ed in genere sulla rete ecologica, si applicano le direttive della succitata delibera, sottoponendo gli interventi a valutazione di incidenza semplificata o a procedura di esclusione, secondo i criteri stabiliti dall'allegato n. 2 alla delibera di Giunta Provinciale 05.03.2013, che si intende integralmente ripresa dalle presenti norme.

Sulla tavola della disciplina delle aree urbane sono inoltre individuate le aree a verde di rispetto ambientale in ambito urbano. Tali aree non edificate di carattere naturale o semi-naturale rappresentano elementi di



continuità e di penetrazione della rete ecologica nelle aree del tessuto urbano. Il piano prescrive interventi finalizzati alla loro conservazione, riconoscendone la particolare valenza ecologica e paesaggistica.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione della vegetazione esistente nonché dei caratteri geomorfologici. In questi ambiti è vietata l'edificazione.

Le zone umide dovranno essere mantenute nel loro carattere di naturalità e le attività selvi-colturali dovranno comunque garantire l'equilibrio dell'ecosistema e dei relativi habitat, sono pertanto vietati interventi di manomissione dei suoli che determinano la modifica di tali zone o impatti sugli ecosistemi.



ALLEGATI – CHECK LIST DI SOSTENIBILITA'

Estratto da: **RAPPORTO AMBIENTALE CAP 4.6 Check list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa**

Di seguito si forniscono alcuni criteri di sostenibilità ambientale applicabili a livello di **progettazione urbanistica ed edilizia** come ausilio nella fase di gestione e attuazione del Piano nella sua interezza e, quindi, non solo a livello di Documento di Piano, ma anche di Piano delle Regole e Piano dei Servizi e per la relativa pianificazione attuativa.

Sono ormai numerosi i comuni che adottano strategie volte ad incentivare l'uso di criteri di sostenibilità nella progettazione e realizzazione degli interventi edilizi, quali ad esempio:

- la riduzione dei consumi energetici, attraverso interventi che contengano il fabbisogno nelle abitazioni, aumentando l'isolamento termico degli edifici e valorizzando gli apporti solari passivi e l'efficienza negli usi; diminuendo l'inquinamento luminoso;
- le fonti energetiche rinnovabili, da utilizzare e integrare negli edifici per i fabbisogni di riscaldamento dell'acqua igienico-sanitaria e la produzione di energia elettrica;
- il ciclo dell'acqua, riducendo fabbisogni e consumi di acqua nelle abitazioni attraverso il recupero, la depurazione, il riutilizzo per gli usi compatibili; nella direzione di aumentare la permeabilità dei suoli; sviluppando l'utilizzo di tecnologie e sistemi di risparmio.

Di seguito sono state sviluppati due elenchi di controllo utili a valutare gli interventi insediativi edilizi rispetto a principi di sostenibilità.

Il primo elenco contiene criteri pensati soprattutto per valutare le proposte insediative alla scala di inserimento urbanistico, e può essere utilizzato per la scelta delle proposte insediative da inserire negli altri atti del PGT o nella pianificazione attuativa.

Il secondo elenco contiene invece criteri di scala di maggiore dettaglio, e può essere utilizzato per valutare i progetti in sede di istruttoria per l'approvazione edilizia.

Fatti salvi i riferimenti di legge nazionali e regionali (si veda per questo punto il capitolo precedente, relativo a "Aspetti prescrittivi generali validi per tutte le trasformazioni di Piano"), i criteri non sono tutti da "rispettare" ma sono, ove applicabili, tutti da "considerare", evidenziando agli Uffici Comunali i motivi della loro eventuale esclusione e le modalità della loro applicazione.

La loro compilazione deve costituire un ausilio ai progettisti per la messa a punto di un "linguaggio comune" tra progettisti edilizi, urbanisti ed Ufficio Tecnico relativamente alla sostenibilità degli interventi.

Le check-list sono quindi da strutturare e da redigere come segue:

Criterio	Modalità attuative	Applicabile		Motivi di esclusione o modalità di applicazione
		sì	no	
.....

Di seguito vengono fornite le tabelle dei **criteri** e delle **modalità attuative** da inserire nel modello di check-list di cui sopra.



Tablelle dei criteri da utilizzarsi per le check-list per la fase attuativa del PGT

Criteri urbanistici	Modalità attuative
Orientamento dell'edificio	Gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra gli edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno bisogno di meno riscaldamento e illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere disposti lungo il lato Nord.
Sistemazione delle aree circostanti gli edifici e parcheggi "verdi"	Al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati, le aree circostanti al sedime del fabbricato esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare) dovrebbero essere realizzate a tappeto erboso per la larghezza di almeno cm 100. Nel caso non sia praticabile l'impiego di superfici a verde, si dovrebbero impiegare pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, accottolato, ghiaia, legno, calcestruzzo. Per quanto riguarda le superfici a parcheggio si consiglia l'utilizzo di pavimentazione verde permeabile nelle aree carraie di pertinenza degli edifici (anche se deve essere valutata la vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti a causa di sversamenti accidentali) e la piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo (superficie coperta delle chiome maggiore uguale al 20% della superficie totale).
Impieghi di materiali da costruzione	Confacenti e relazionati al contesto edilizio e urbano circostante. Materiali ecosostenibili: per la realizzazione delle aree esterne è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili che devono rispettare le seguenti caratteristiche: ecologicità (devono essere prodotti con materie prime abbondanti e rinnovabili; devono avere processi di trasformazione e trasporto a ridotto consumo energetico e che non comportano condizioni di lavoro dannose per la salute), riciclabilità, igienicità e sicurezza a tutela della salute.
Diminuzione dell'effetto "isola di calore"	Spazi aperti progettati in modo da studiare e valorizzare l'apporto delle alberature, dei venti presenti, del contributo delle aree permeabili e pavimentate, dei corsi d'acqua, delle ombreggiature e dell'evaporazione, per ridurre l'effetto isola di calore negli spazi edificati e le esigenze di raffrescamento estivo e riscaldamento invernale degli edifici.
Cogenerazione-tele riscaldamento	Una delle novità più significative per il settore delle costruzioni è legata all'incentivazione dell'utilizzo della cogenerazione e del relativo teleriscaldamento. Dal punto di vista puramente esemplificativo, per cogenerazione deve intendersi la possibilità di produrre simultaneamente (a partire da un'unica fonte) sia energia elettrica che energia termica. In termini pratici questo vuol dire che per soddisfare la domanda elettrica e di condizionamento (caldo-freddo) di una abitazione, si potrebbe utilizzare un unico "ingresso di combustibile (ad esempio il tradizionale gas naturale oppure rinnovabili come biomasse) sfruttando in modo più efficiente le potenzialità energetiche della



	fonte, ottenendo il calore e in seconda battuta l'energia elettrica (questo tipo di cogenerazione si definisce "a calore utile", ossia progettata sulla base della domanda termica presente nel territorio). Potrebbe dunque essere necessaria un'"urbanizzazione energetica" dei nuovi insediamenti in modo coordinato, tramite cogenerazione e teleriscaldamento, si tratta di programmare un complesso unico di "servizi" energetici per le diverse utenze nel comparto urbanistico.
Uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dell'inquinamento acustico e atmosferico	Progetti degli spazi verdi che prevedono di studiare e valorizzare l'apporto delle alberature e degli spazi erbosi per la regolazione microclimatica e l'utilizzo di alberature, siepi e rilevati inseriti a protezione dell'inquinamento acustico e atmosferico.
Uso del verde a fini paesaggistici, specie in presenza di contiguità di aree non omogenee del tessuto urbano	Le aree alberate possono essere utilizzate a fini paesaggistici, anche e soprattutto quando si perviene a contiguità di tessuti urbani a forte contrasto, quale ad esempio una area di nuova edificazione in vicinanza di edifici storici.
Uso del verde a fini ecologici, per il miglioramento di una strutturata rete ecologica comunale	Un notevole innalzamento della qualità ecologica complessiva è dato dalla connessione delle aree verdi, pubbliche e di pertinenza, all'interno di una strutturazione di rete ecologica a livello comunale.
Recupero delle acque per usi irrigui vasti	Recupero delle acque reflue depurate e meteoriche per usi irrigui, utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali.
Mantenimento della permeabilità profonda dei suoli	Nei nuovi interventi urbanistici e edilizi la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili, con alberature ad alto fusto.
Illuminazione spazi esterni	Flusso luminoso orientato verso il basso ad evitare inquinamento luminoso e utilizzo di lampade a basso consumo. Diversificazione delle ore di illuminazione esterna. Illuminazione con lampade a ridotto consumo energetico dei porticati aperti al pubblico transito.

Criteri edilizi e tecnologici

Modalità realizzative

Involucro	Nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione occorre prevedere l'installazione di componenti dell'involucro dotati di caratteristiche atte alla limitazione degli apporti solari estivi e delle dispersioni termiche invernali. Realizzazione strutture di tamponamento (pareti verticali, coperture, ecc.) isolate con un livello di isolamento termico superiore a quello minimo previsto dal regolamento nazionale allo scopo di ridurre il consumo di energia nella stagione invernale (sia gli edifici nuovi, sia gli edifici che devono essere ristrutturati).
Serramenti	Nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione occorre prevedere l'installazione di serramenti a risparmio energetico: si consiglia l'uso di serramenti con trasmittanza media riferita all'intero sistema (telaio+vetrocamera) non superiore a 2,3 W/m ² K. Per quanto riguarda i cassonetti delle tapparelle, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici di legge, essere a tenuta all'aria e isolati termicamente



	nel rispetto del parametro di cui sopra.
Impianto termico	Nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento, può essere prevista l'installazione di caldaie a condensazione (generatori di calore a gas che consentono di produrre calore con un consumo di combustibile ridotto), a biomassa, pompe di calore, sistemi radianti di riscaldamento.
Sistemi di regolazione e contabilizzazione dell'impianto termico	Nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione occorre prevedere l'installazione di sistemi di regolazione locali, quali ad esempio valvole termostatiche (valvole termostatiche: sistemi di regolazione locale che, agendo sui singoli elementi radianti, mantengono la corretta temperatura degli ambienti riscaldati, specie in presenza di apporti gratuiti, esterni e interni) agenti sui singoli elementi riscaldanti per il controllo temperatura degli ambienti (nella stagione fredda fra 18°C e 22°C). Contabilizzazione del calore individuale (spesa energetica dell'immobile ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario).
Pannelli solari termici per produzione di acqua calda sanitaria	Nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione occorre prevedere l'installazione di collettori solari per la produzione di acqua calda negli edifici adibiti a residenza con tetto piano o sulle falde esposte a sud, sud-est o sud-ovest.
Apporti solari passivi	Quali ad esempio serre bioclimatiche e logge aventi lo stesso scopo, muri ad accumulo, muri di Trombe, pareti ventilate, camini di ventilazione. Vengono considerati come volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici.
Tetto verde piano o inclinato	Con un miglioramento dell'inerzia termica estivo – invernale e drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
Superfici trasparenti	Per le nuove realizzazioni orientamento entro un settore di $\pm 45^\circ$ dal sud geografico e applicazione di schermature.
Sistemi fotovoltaici per la produzione di e.e.	Installazione di sistemi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica allacciati alla rete elettrica di distribuzione, negli edifici con tetto piano o sulle falde esposte a sud, sud-est o sud-ovest.
Apporti del terreno per raffrescamento/riscaldamento	Quali ad esempio cavedi sotterranei, canalizzazioni sotterranee di aria
Ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.	Garantire una ventilazione costante per l'eliminazione di fenomeni di condensa
Illuminazione spazi interni	Impianti elettrici per illuminazione con dispositivi di controllo/regolazione dei consumi (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc) e utilizzo di lampade a basso consumo.
Illuminazione naturale	Nelle nuove costruzioni si deve tenere conto di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle superfici esposte.
Protezione dal sole	Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi (schermature fisse o mobili) che ne consentano l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.
Ventilazione controllata degli	Con ad esempio motori ad alta efficienza/basso consumo, scambiatori



ambienti	di calore aria in uscita/aria in entrata
Consumo di acqua potabile	Con contabilizzazione individuale; adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti.
Recupero acque grigie	Adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.
Materiali naturali e finiture biocompatibili	<p>Materiali ecosostenibili: per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili che devono rispettare le seguenti caratteristiche:</p> <p>ecologicità (devono essere prodotti con materie prime abbondanti e rinnovabili; devono avere processi di trasformazione e trasporto a ridotto consumo energetico e che non comportano condizioni di lavoro dannose per la salute), riciclabilità, igienicità e sicurezza a tutela della salute, sicurezza in caso di incendio, traspirabilità e permeabilità al vapore, proprietà termiche e acustiche, durabilità, reperibilità.</p> <p>Inoltre i nuovi insediamenti potranno essere realizzati con: le strutture verticali portanti in muratura con elevate caratteristiche di accumulo termico, traspirazione e igroscopicità, mentre le strutture orizzontali portanti dovranno essere realizzate in legno con elevate caratteristiche di isolamento e igroscopicità; strutture di copertura in legno ventilate; intonaci interni ed esterni, tinte e vernici privi di inquinanti, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di cere, calci, oli e resine naturali atti a garantire il massimo grado di traspirazione;</p> <p>materiali coibenti naturali e privi di trattamenti sintetici altamente traspiranti e che assorbano umidità.</p> <p>Per gli edifici esistenti è consigliato l'uso e il recupero dei materiali in sito e l'utilizzo di tecnologie traspiranti.</p>
Connessione alla rete di cogenerazione-tele riscaldamento	Allaccio delle unità edilizie alla rete, ove esistente nella zona urbana oggetto dell'intervento
Riduzione effetto del gas Radon	Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato, in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti