

COMUNE DI SALERANO SUL LAMBRO

Provincia di Lodi



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Procedimento di Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.,
e nel rispetto delle prescrizioni di cui alla l.r. 31/2014 e s.m.i.

PIANO DEI SERVIZI

VARIANTE 2015

APPARATO NORMATIVO	PdS_04
---------------------------	---------------

DELIBERA DI ADOZIONE n° del _____ | DELIBERA DI APPROVAZIONE n° del _____

Avviso di approvazione definitiva - B.U.R.L. Serie _____ n° del _____

Sindaco: dr.ssa Stefania Marcolin

Segretario comunale: Dott. Gianluca Muttarini

Professionista Incaricato: Pian. Chiara Panigatta
Studio di Pianificazione Territoriale

Gruppo PACABA



[retro-copertina]

TITOLO I - NORME TECNICHE DEL PIANO DEI SERVIZI	4
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI e DEFINIZIONI.....	2
Articolo 1 – Natura e contenuti del Piano dei Servizi e campi di applicazione.....	2
Articolo 2 - Elaborati costitutivi del PdS.....	3
Articolo 3 - Deroghe.....	4
Articolo 4 – Casi di Variante obbligatoria al Piano dei servizi	5
Articolo 5 – Disposti normativi comuni con il Piano delle Regole (PdR).....	5
Articolo 6 – Disposti normativi derivati dal Documento di Piano (DdP).....	5
Articolo 7 – Definizioni in materia di servizi e di Ambiti soggetti a Pianificazione attuativa.....	6
Articolo 8 - Opere di urbanizzazione (già Articolo 15 del PdR).....	8
Articolo 9 – Progetti di opere pubbliche (già Articolo 15 del PdR).....	9
CAPO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE.....	10
Articolo 10 – Definizione di Servizio e riconoscimento di interesse pubblico	10
Articolo 11 - Classificazione delle aree per servizi.....	10
Articolo 12 – Aree per servizi di interesse pubblico: individuazione e caratteristiche.....	11
Articolo 13 – Aree per attrezzature e servizi per l’istruzione.....	11
Articolo 14 – Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.....	12
Articolo 15 – Aree per attrezzature di interesse comune.....	13
Articolo 16 – Parcheggi pubblici.....	13
Articolo 17 - Aree per attrezzature e servizi al servizio degli insediamenti produttivi.....	14
Articolo 18 – Attuazione delle previsioni.....	15
CAPO III – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE	
ATTUATIVA.....	16
Articolo 19 – Principio di coerenza interna del PGT.....	16
Articolo 20 – Dotazione minima di aree pubbliche e per attrezzature e servizi all’interno degli	
Ambiti.....	16
Articolo 22 - Monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi.....	17
Articolo 23 – Articolazione delle quote di Monetizzazione e degli Oneri di Urbanizzazione	
Secondaria.....	18
Articolo 24 – Specifiche costruttive per le attrezzature e delle strutture di interesse pubblico.....	19
Articolo 25 – Disegno del “Sistema del Verde, del paesaggio e della fruizione”.....	19
Articolo 26 – Principio di compensazione	20
Articolo 27 – Incentivazione (conforme a quanto definito dall’Articolo 16 del PdR).....	21
Agli effetti del presente Piano, l’accumulazione complessiva degli incentivi previsti al presente	
articolo non può mai, in ogni caso superare, il 15% dell’Uf, rispetto alla volumetria ammessa.....	21
CAPO IV – AREE E ATTREZZATURE PRIVATE DI USO O INTERESSE PUBBLICO.....	23
Articolo 28 - Aree e attrezzature private di uso pubblica.....	23
Articolo 29 - Aree di Proprietà Comunale oggetto di Progetti Sperimentali di Valorizzazione	
Ambientale e Socio-Ricreativa.....	23
Articolo 30 - Attrezzature sociali e religiose	24
CAPO V – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA O CONVENZIONATA.....	26
Articolo 31 - Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica e Edilizia Residenziale Convenzionata	
26	
CAPO VI – ZONE A VINCOLO SPECIALE.....	27
Articolo 32 - Area per le attrezzature cimiteriali.....	27
Articolo 33 - Area per servizi, impianti ed attrezzature tecnologiche sia pubbliche che private.....	27
Articolo 34 – Soluzioni viabilistiche di progetto	28
CAPO VII – RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	30
Articolo 36 – Sistema del Verde urbano.....	30
Articolo 37 – Maggiorazione dei costi di trasformazione e Fondo Aree Verdi.....	30
TITOLO II - AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI.....	31

TITOLO I

**NORME TECNICHE DEL PIANO DEI
SERVIZI**

LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI E DEI SIMBOLI

Strumenti di Pianificazione Territoriale

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

Strumenti di Pianificazione Settoriale

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

Strumenti Negoziali ed Attuativi

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

Titoli Abilitativi, Interventi speciali, altri Documenti

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

Altre abbreviazioni e simboli

art. – articolo
artt. – articoli
BURL – Bollettino Ufficiale Regione Lombardia
C.C. – Consiglio Comunale
C.P. – Consiglio Provinciale
C.R. – Consiglio Regionale
C.U.E.C – Commissione Urbanistica ed Edilizia Comunale
Conv. – Convenzione
D. – Decreto
Del – Delibera
D.I. – Decreto Interministeriale
D.L. – Decreto Legge
D.Lgs. – Decreto Legislativo
D.M. – Decreto Ministeriale
D.P.R. – Decreto del Presidente della Repubblica
DIR. – Direttiva
G.C. – Giunta Comunale
G.P. – Giunta Provinciale
G.R. – Giunta Regionale
G.U. – Gazzetta Ufficiale
L. – Legge
L.R. – Legge Regionale
lett. – lettera
OOUU I – Oneri di Urbanizzazione Primaria
OOUU II – Oneri di Urbanizzazione Secondaria
prot. – protocollo
P.A. – Pubblica Amministrazione
R.D. – Regio Decreto
Reg. – Regolamento
Rif. – Riferimento
Sent. – Sentenza
Sez. – Sezione
Tab. – Tabella
T.A.R. – Tribunale Amministrativo Regionale
T.U. – Testo Unico
€ - Euro

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI e DEFINIZIONI

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

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

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

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

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

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

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

6. Le presenti norme si applicano alle Aree per servizi di interesse pubblico, sì come definite al comma precedente, alle Aree per attrezzature tecnologiche, ed agli altri Ambiti (compresi gli Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa definiti dal PdR o attivati in forza dell'applicazione delle previsioni in esso contenute). Le presenti norme si applicano inoltre a tutti gli interventi la cui attuazione produce un incremento del peso insediativo sul sistema dei servizi, determinando una variazione dello stato dei fabbisogni.

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

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

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

8. Ogni intervento o trasformazione:

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

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

- sino all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, ovvero alla definizione ed all'approvazione definitiva di atti di pianificazione attuativa, - che deve avvenire secondo le modalità, le tempistiche e le indicazioni di definite dallo stesso DdP, - le suddette aree mantengono la classificazione urbanistica di “Ambiti agricoli periurbani” e sono assoggettate alla relativa normativa di riferimento

Articolo 2 - Elaborati costitutivi del PdS

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

2. Il PdS è costituito dai seguenti elaborati:

PdS_01 - Analisi dei Fabbisogni e Fattibilità Economica

PdS_02 - Sistema dei Servizi Esistenti (scala 1: 5.000)

PdS_03 - Protezione della Città Pubblica (scala 1: 5.000)

PdS_04 - Apparato Normativo del Piano dei Servizi

PdS_05 - Aree Agricole ex-articolo 43.bis L.R. 12/2005 e s.m.i. (scala 1:10.000)

PdS_06 - Carta Ecopaesistica - Prima definizione della Rete Ecologica Comunale – R.E.C.

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

Dp10: Vincoli e Tutele (scala 1:5.000)

Dp9 – Unità di Paesaggio e classificazione di sensibilità (scala 1:5.000)

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

In particolare per quanto attiene il PdS, gli elaborati grafici di piano definiscono:

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

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

- lo Studio della componente Geologica, Idrogeologica e Sismica;
- il Piano di Zonizzazione Acustica Comunale;
- il Piano Urbano per la Gestione dei Servizi nel Sottosuolo – PUGSS;
- il Piano della pubblica illuminazione;
- il Piano Energetico Comunale;
- il Piano del Commercio o altro Studio o Strumento di Settore ad esso assimilabile;
- il Piano del Traffico e della Sosta o altro Studio o Strumento di Settore ad esso assimilabile;
- il Piano Cimiteriale;
- il Piano del Verde o altro Studio o Strumento di Settore ad esso assimilabile, comprendendo in essi anche Studi di Fattibilità laddove contenenti indicazioni operative e/o attuabili in modo diretto.

6. A livello interpretativo si specifica che, nell'eventualità in cui si riscontrino differenze o discordanze tra Tavole a differente scala, si considera prevalente l'indicazione riportata dalla tavola con scala a denominatore più basso. Nella eventualità in cui si riscontrino discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle presenti norme, prevale l'indicazione espressa dalla norma.

Articolo 3 - Deroghe

1. Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.
- 1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle presenti norme, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7,8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
- 3.bis La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

Articolo 4 – Casi di Variante obbligatoria al Piano dei servizi

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

La norma regionale esplicita che *“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.”* (rif. Art.9, comma 15, l.r. 12/2005 e s.m.i.).

Va da dè che detta condizione si verifica ed è applicabile laddove l'area oggetto di modifica sia già di proprietà pubblica e dunque non richieda né cambio di destinazione (tra gruppo funzionale e gruppo funzionale) né procedure di acquisizione bonaria o espropriative.

2. Premesso quanto al comma 1, al fine dell'efficacia e del mantenimento delle funzioni gestionali dello strumento Piano dei Servizi, sono individuati i seguenti casi di Variante obbligatoria:

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

caso 2: Il Piano dei Servizi deve essere verificato ed aggiornato – almeno parzialmente – tra il secondo ed il terzo anno di vigenza del Documento di Piano, anche tenendo conto delle risultanze prodotte dal monitoraggio VAS, al fine di verificare lo stato di attuazione dello strumento ed aggiornare lo schema delle Priorità di Intervento. A meno di differenti indicazioni prodotte o ufficializzate dal legislatore regionale, l'aggiornamento dello strumento segue le indicazioni procedurali definite dall'Articolo 13 *“Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio”* della L.R. 12/2005 e s.m.i.”, per la parte competente il Piano dei Servizi;

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

Le procedure di verifica e aggiornamento non comportano automaticamente “Variante” agli Obiettivi e alle Azioni di Piano e pertanto non inducono automaticamente l'esigenza di attivare una procedura di Variante Urbanistica.

Le modalità di attuazione delle verifiche di cui ai casi 1, 2 e 3 sono definite in Appendice all'elaborato PdS_01.

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

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

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

1. Il PdS esplicita costrutti e meccanismi attuativi del DdP per la parte afferente il Sistema dei Servizi e il Disegno della Città Pubblica. In particolare definisce i contenuti normativi necessari all'attuazione delle disposizioni contenute dalle Schede d'Ambito degli Ambiti di Trasformazione – AT e degli strumenti di pianificazione attuativa in genere (compresi Titoli edilizi convenzionati).

2. In relazione a quanto definito all'interno di ciascuna Schede d'Ambito, si sottolinea che per nessun motivo può essere adottato o approvato un Piano attuativo localizzato all'interno di un Ambito di Trasformazione se nella definizione dello strumento non siano stati precedentemente applicati i parametri minimi definiti dal PdS, sia in relazione all'incremento del peso insediativo – in termini di abitanti teoricamente insediabili – per l'acquisizione della Dotazione Minima Ottimale – DoMinO –, sia, in caso di accesso alle formule di incentivazione previste dall'articolo 16 del Piano delle Regole, o in caso l'intervento si configuri come "in variante" al Piano delle Regole (compresi SUAP in variante).

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

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

1 - Abitante teoricamente insediabile

Unità di misura del "peso insediativo".

Nell'economia del Piano, un abitante teoricamente insediabile (o abitante teorico) corrisponde a 116 mc di Volume, ovvero 38,7 mq di SIp residenziali.

La determinazione del numero di abitanti teoricamente insediabili determinata dall'attuazione di un intervento viene calcolata come segue: $\text{Volume}/116 = \text{numero Abitanti teoricamente insediabili (AbTh)}$

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

Parametro di riferimento che definisce il contributo minimo, in termini di *aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico*, sia in relazione alle nuove aree e attrezzature della città pubblica indicate dal Piano, che all'acquisizione di servizi immateriali, che deve essere corrisposto in misura equa da ciascun intervento la cui attuazione determini un incremento del peso insediativo e quindi una pressione sul sistema dei servizi.

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

- Per quanto riguarda il Comune di Salerano sul Lambro, con riferimento ad interventi di tipo residenziale, tenendo conto dell'Analisi dei Fabbisogni e degli Obiettivi del espressi dal Documento di Piano, il PdS definisce un parametro minimo di "Dotazione Minima Ottimale – Do.Min.O." pari a 45,00 mq/AbTh.

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

- Per quanto riguarda il Comune di Salerano sul Lambro, con riferimento ad interventi di tipo diverso da quello residenziale, tenendo conto dell'Analisi dei Fabbisogni e degli Obiettivi del espressi dal Documento di Piano, il PdS definisce un parametro minimo di "Dotazione Minima Ottimale – Do.Min.O.":

- pari a 10% SIp (da adibire ad area di sosta per automobili e mezzi pesanti), per interventi di tipo produttivo;
- pari a 100% SIp da attuare *in loco* (di cui almeno il 50% da adibire a parcheggi), per interventi di tipo terziario/artigianale.

In ambedue i casi, l'attivazione di atti in variante con lo strumento urbanistico che siano comunque valutati come implementabili da parte dell'Amministrazione Comunale e che comportino avvio di procedimenti in variante al PGT (o a strumenti di pianificazione sovraordinati) determina la necessità di prevedere una quota di "standard negoziale" che in aggiunta al parametro Do.Min.O sopra indicato, nonché di interventi di mitigazione posti all'esterno del comparto.

In particolare, per quanto riguarda la definizione della Dotazione Minima Ottimale dovuta dall'Operatore in relazione all'incremento del peso insediativo prodotto da interventi condotti in applicazione di procedure di S.U.A.P. in Variante, dovrà essere corrisposto una quota di Dotazione Minima di aree ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico a servizio del comparto produttivo pari:

- al 5% della SIp acquisita in incentivo, per interventi di tipo produttivo, di cui la metà dovrà essere utilizzata per la realizzazione di aree di sosta o interventi di messa in sicurezza viabilistica;

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

3 – Quota verde

Definisce un contributo “di scopo” volto alla realizzazione di opere finalizzate al potenziamento/formazione e realizzazione del disegno del “Sistema del verde, del paesaggio e della fruizione”.

L’attivazione del contributo viene deliberata previa approvazione di specifico progetto di valorizzazione ambientale mediante specifico atto di Consiglio Comunale, da assumere a fronte di un progetto (di livello minimo pari allo Studio di Fattibilità) ed in attuazione di interventi definiti in coerenza con il Piano dei Servizi.

4 - Parcheggi Primari

Viene introdotto l’obbligo, per ogni intervento che comporti incremento di peso insediativo, di garantire la pertinenzialità di n° 1 posto auto (o box) per ogni unità abitativa, da realizzarsi all’interno della proprietà privata.

Il rispetto del presente parametro, che risponde ad un obiettivo complessivo di miglioramento della qualità dell’abitare, non esonera il Richiedente, in sede di presentazione titolo abilitativo, di verificare il rispetto di parametri minimi definiti dalla Legge Tognoli e s.m.i. .

Viene inoltre introdotto un parametro di controllo, denominato “Quota di Parcheggi Primari” che definisce la soglia entro cui eventuali cessioni di aree a parcheggi localizzate su suolo pubblico, siano da considerarsi di carattere “primario” o “secondario” e dunque possano o meno essere considerate rispondenti al concetto di “standard urbanistico”.

Per quanto attiene il Comune di Salerano sul Lambro, la Quota di Parcheggi Primari è definita in 7,5 mq/abitante teoricamente insediabile.

In sintesi: la quota di Parcheggi Primari rappresenta il parametro che definisce il livello minimo di aree per la sosta di natura primaria da associare alla realizzazione di ogni intervento di trasformazione al fine di non gravare sul Sistema dei Servizi.

5 – Standard qualitativo o “Standard di Qualità”

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

6 - Requisiti prestazionali

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

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

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

6.bis - Servizi immateriali, ovvero “Prestazione di servizi”

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

7 – “Comparto attuativo”

Area derivata dall’attivazione dell’Ambito di Trasformazione ovvero da altra forma di atto di pianificazione attuativa o negoziale.

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

8 – “Soggetto attuatore”

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

Il soggetto attuatore può avere natura sia pubblica che privata.

9 – Interventi comportanti “cambio di destinazione d’uso”

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

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

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

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

Articolo 8 - Opere di urbanizzazione (già Articolo 15 del PdR)

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

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

3. Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'edificazione e l'abitabilità di una data area, devono rispettare: le caratteristiche funzionali esplicitate all'interno delle Schede d'Ambito afferenti gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa; le caratteristiche tecniche e funzionali per la realizzazione di Opere di Urbanizzazione Primaria e/o Secondaria individuate dal presente strumento; le indicazioni esplicitate dal PdS; nonché – laddove esplicitate – le indicazioni costruttive riportate dagli elaborati di atti pianificatori di settore (PUGSS, Piano Urbano delle Mobilità, altro).

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

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

5. Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono tutte le strutture, le aree, i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico necessari alla vita civile e collettiva della città, e dunque le aree che assumono valenza di “Aree per Attrezzature e Servizi” agli effetti del Piano dei Servizi.

6. Sono opere di urbanizzazione secondaria (OO.UU. II):
- a) asili nido;
 - b) scuole dell'infanzia;
 - c) scuole del primo ciclo;
 - d) scuole del secondo ciclo;
 - e) tutte le attrezzature e gli spazi a servizio dell'istruzione e complementari allo svolgimento dell'attività didattica e formativa;
 - f) strutture per l'istruzione e la formazione superiore;
 - g) attrezzature di uso e interesse pubblico (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative e cimiteriali, impianti di depurazione);
 - h) impianti per il gioco e lo sport;
 - i) aree a parco o di interesse paesistico-ambientale o naturale;
 - j) strutture di supporto alle attività economiche (servizi centralizzati interaziendali di natura amministrativa, espositiva, promozionale);
 - k) spazi di sosta e parcheggio;
 - l) presidi per la sicurezza pubblica;
 - m) chiese e altri edifici e strutture per il culto religioso, così come definiti dall'articolo 71, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
 - n) ogni altra opera che sia accorpata alla definizione di "urbanizzazione secondaria", all'interno delle normative regionali vigenti.
7. Ulteriori determinazioni rispetto agli OO.UU. I e II sono definite dal PdS, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. .

Articolo 9 – Progetti di opere pubbliche (già Articolo 15 del PdR)

1. *[già c.7 art.15 PdR]* Il PGT si attua attraverso opere pubbliche intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e strutture di interesse generale o di uso pubblico. I progetti di opere pubbliche:

I progetti di opere pubbliche:

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

2. *[già c.8 art.15 PdR]* Salvo in casi specifici esplicitati dalla normativa vigente, l'approvazione del progetto costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento e può produrre modifiche al PGT senza che sia necessaria variante specifica.

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

3. *[già c.9 art.15 PdR]* Per quanto attiene l'attuazione di opere pubbliche aventi come oggetto "la tutela della sicurezza e dell'ordine pubblico", si rimanda ai disposti "straordinari" di cui alla l.r. 12/2005 e s.m.i., articolo 98.

4. *[già c.10 art.15 PdR]* Nella progettazione delle Opere Pubbliche dovrà essere tenuto conto delle indicazioni definite dai diversi Strumenti di Settore attivi presso il Comune, sia di carattere tecnico-progettuale, che paesistico-ambientali.

CAPO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE

Articolo 10 – Definizione di Servizio e riconoscimento di interesse pubblico

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

Articolo 11 - Classificazione delle aree per servizi

1. Il PdS, coerentemente con la classificazione del territorio assunta dal PdR, identifica le aree comprese all'interno del "Progetto della Città pubblica", quali opere di urbanizzazione secondaria (e parzialmente primarie), secondo la seguente suddivisione:
 - Aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico compresi all'interno della Dotazione Minima Ottimale di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico;
 - Disegno del Sistema del Verde, (del paesaggio e della fruizione).
2. Le aree per attrezzature e servizi pubblici, individuate negli elaborati di PdR e del PdS, sono riservate alla realizzazione di attrezzature pubbliche, definite con apposita simbologia all'interno dei medesimi elaborati cartografici e normati all'interno del PdS.
3. Le aree per attrezzature e servizi pubblici esistenti sono aree di proprietà comunale o, in taluni casi, aree private convenzionate o per cui sia stato previsto l'assoggettamento a servitù di uso pubblico. Per quanto riguarda le attrezzature e i servizi pubblici esistenti di proprietà comunale, sia in relazione ad interventi di adeguamento strutturale che di ampliamento o di nuova edificazione, l'uso delle suddette aree si intende disciplinato *in primis* dalla rispondenza del progetto alle esigenze pubbliche rilevate (domanda di servizi e fabbisogno), nonché in applicazione delle specifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie contenute e definite dalle normative di settore e di riferimento.
4. Le aree per attrezzature e servizi pubblici "in progetto" sono aree per cui, a seguito dell'Analisi dei Fabbisogni condotta, è stata prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, ovvero laddove specificamente indicato, l'assoggettamento a servitù di uso pubblico con realizzazione diretta da parte della proprietà.
5. Le eventuali attrezzature collettive private di uso pubblico potranno essere consentite solo mediante concessione di un diritto di superficie e per un periodo massimo da stabilirsi in Convenzione. L'atto di concessione dovrà prevedere l'utilizzazione degli impianti realizzati da parte della collettività, nonché la loro cessione gratuita al Comune alla scadenza del termine di concessione.

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

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

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

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

3. Per quanto riguarda le nuove aree e attrezzature della Città Pubblica, la cartografia del PdS identifica ciascuna area con una sigla di identificazione correlata alla funzione del Servizio.

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

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

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

7. Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione del presente PGT (ovvero di Varianti) aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dal PdR.

I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

In caso gli edifici e le attrezzature esistenti siano dismessi da attività (non agibili o abitabili) anche temporaneamente, all'interno della medesima struttura non potranno essere insediate ex-novo funzioni che siano in contrasto con la previsione funzionale definita dallo strumento urbanistico vigente o adottato (applicazione del principio di salvaguardia).

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

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

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

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

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

- Scuola per l'Infanzia (Splnf);
- Scuola Primaria (SP);
- Scuola Secondaria di Primo Grado (SS1g) , [se presente in ambito comunale].

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

3. Fermo restando quanto disposto dall'Articolo 11 e comunque previa verifica del quadro dei fabbisogni, in linea generale, per interventi di natura pubblica si definiscono i seguenti parametri urbanistici generali:

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

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

4. Per quanto concerne le caratteristiche costruttive degli edifici, fatta salva l'approvazione di Norme o Regolamenti nazionali o regionali successivi, si rimanda alle disposizioni contenute dal D.M. del 18 dicembre 1975 e s.m.i., i cui parametri sono stati utilizzati anche come riferimento per la valutazione dei Fabbisogni, nonché dal Regolamento Locale d'Igiene.

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

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

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

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

- Verde Attrezzato (VA);
- Verde Attrezzato per il Gioco e lo Sport (VAg)
- Attrezzature Sportive e Impianti Sportivi Pubblici (AS);

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

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

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

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

$H_{\text{max}} = 8,00 \text{ m}$

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

4. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere previste aree per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sf.

Per quanto riguarda la superficie non coperta da strutture o impianti, almeno il 30% deve essere mantenuta a verde pubblico e deve preferibilmente essere piantumata.

Articolo 15 – Aree per attrezzature di interesse comune

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

- il Municipio (M);
- gli Ambulatori (A);
- le Attrezzature religiose e le relative pertinenze (AR);
- le Biblioteche (B);
- le Piazze e Spazi di Aggregazione (SAg);
- le Attrezzature polifunzionali (AtP).

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

3. Fermo restando quanto disposto dall'Articolo 11, in linea generale, all'interno delle Aree "di interesse comune", ad eccezione di quelle per "Attrezzature Religiose" di cui ai successivi commi, si applicano i seguenti parametri:

$U_f \leq 1,00$ mq/mq (per interventi non assimilabili a tipologie residenziali)

$I_f \leq 2,00$ mc/mq (per interventi assimilabili a tipologie residenziali)

$R_c \leq 30\%$ Sf

$H_{max} = 8,50$ m

$H_{max} = 10,50$ m;

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

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

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

7. Fermo restando quanto disposto dall'Articolo 11, in linea generale per le Aree individuate dal PGT come "Attrezzature Religione" comprese all'interno del nucleo Parrocchiale (Chiesa e Canonica) e Oratoriale, si applicano i seguenti parametri:

$U_f max = 0,35$ mq/mq (per interventi non assimilabili a tipologie residenziali)

$I_f max = 1,00$ mc/mq (per interventi assimilabili a tipologie residenziali)

$R_c \leq 30\%$

$H \leq 8,50$ m (esclusi elementi decorativi o simbolici)

Per aree individuate come AR esterne al nucleo è ammessa la realizzazione di edicole votive aperte, purché di altezza massima non superiore a 2,50 e ingombro complessivo non superiore a 9 mq. L'Amministrazione Comunale valuta, sulla base di un progetto, ogni eventuale proposta di realizzazione "in deroga".

In ogni caso non potranno essere assentiti progetti che rechino pregiudizio alla percorribilità delle strade e dei percorsi ciclabili.

8. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere previste aree per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sf.

Per quanto riguarda la superficie non coperta da strutture o impianti, almeno il 30% deve essere mantenuta a verde pubblico e deve preferibilmente essere piantumata.

Articolo 16 – Parcheggi pubblici

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 18 – Attuazione delle previsioni

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

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

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

- le aree interne agli Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa – se attivati –, comprendendo tra queste anche gli Ambiti ATCP;
- le aree aventi rilevanza per la formazione del "Sistema del Verde, del Paesaggio e della Fruizione", condizionatamente all'approvazione di uno specifico progetto di Valorizzazione Ambientale da parte dell'Amministrazione Comunale.

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

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

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

Articolo 19 – Principio di coerenza interna del PGT

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

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

1. La definizione della quota minima di aree per attrezzature e servizi da reperire all'interno degli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa viene precisata all'interno delle singole Schede d'Ambito e ripresa dall'Articolo 6, punto 2 delle presenti norme.

2. Per ogni intervento, piano o programma attuativo, deve essere evidenziato sia all'interno dell'atto di Accordo preliminare che di Convenzione, il rispetto delle indicazioni e dei contenuti specifici indicati dal presente articolato normativo:

- a) la cessione gratuita delle aree per Opere di Urbanizzazione primaria, nonché la realizzazione delle stesse all'interno del comparto attuativo, secondo lo schema di assetto definito dagli elaborati grafici – e comunque, in mancanza di indicazioni, in modo da garantire il raccordo del nuovo comparto con la viabilità locale esistente;
- b) la realizzazione e la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, secondo le modalità esecutive previste dal nuovo Codice degli Appalti – di cui in Appendice –, ed in misura non inferiore alle quantità fissate dal presente articolato normativo;
- c) all'interno degli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, nell'ambito del parametro Do.Min.O, devono essere realizzati parcheggi di carattere primario, nonché elementi “verdi” di connessione tra il comparto attuativo e il territorio agricolo, a riprendere la definizione di disegno del “Sistema del Verde” indicata dal DdP. Le aree per la sosta dovranno essere localizzate in posizione utile a servire non solo l'Ambito, ma anche il tessuto urbano circostante, nei limiti e secondo quanto disposto dall'Articolo 6 delle presenti norme. Al momento della definizione della presentazione della documentazione funzionale all'adozione dello strumento attuativo, ovvero alla bozza di Convenzione, tutte le aree di cui al presente articolo, nonché eventuali quote di “standard qualitativo” attivate dovranno essere precisamente individuate a livello cartografico, ovvero puntualmente quantificate e definite - in caso si proceda alla monetizzazione delle stesse;
- d) in generale, in caso di interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, le aree per attrezzature, servizi ed opere di urbanizzazione devono essere adeguatamente individuate nel progetto, nonché realizzate e cedute all'Amministrazione entro il termine di validità dell'atto abilitativo.

3. In linea generale, ‘ove occorra addivenire all'acquisizione del titolo abilitativo per poter procedere all'edificazione, quale condizione di efficacia, lo stesso deve essere accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.

Deve comunque essere assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

Articolo 21– Scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

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

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

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

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

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

Articolo 22 - Monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi

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

1.bis Le aree “in perequazione” individuate dal PGT non possono essere oggetto di monetizzazione. L'acquisizione della capacità edificatoria virtualmente assegnata all'area ha valenza di “indennizzo” e non legittima una diversa modalità di cessione del diritto edificatorio.

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

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

2. Le risorse finanziarie acquisite dall'Amministrazione a seguito della monetizzazione devono essere impiegate per la realizzazione del progetto della “città pubblica”, ovvero l'attuazione degli interventi definiti all'interno del PdS_01.

3. Fatto salvo quanto disposto dal DdP in relazione all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT), nonché dal PdR per quanto concerne l'attuazione degli aree assoggettate a pianificazione attuativa, il ricorso alla monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi è ammesso nei seguenti casi:

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

fia del PdS, o di aree interessate dal disegno del “Sistema del Verde”, si come definito dalla cartografia del DdP;

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

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

6. Al fine di perseguire l'obiettivo di procedere ad una corretta attuazione del PdS, il Valore di monetizzazione delle aree da corrispondere all'Amministrazione Comunale da parte del Soggetto attuatore dovrà essere quantificato in una “somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione” e comunque non potrà essere inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree”, così come stabilito dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. (art. 46, comma 1).

Tenendo conto delle indicazioni di fattibilità espresse all'elaborato PdS_01, il suddetto valore potrà essere computato volta per volta, a cura e/o sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale, tenendo conto dei disposti contenuti dalla L. 24 dicembre 2007 n. 244 e s.m.i. .

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

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

- mediante realizzazione diretta di Opere di Urbanizzazione secondaria (nel rispetto dei limiti e delle procedure definite dal Codice degli Appalti);
- mediante attivazione e finanziamento di Bandi “per la realizzazione o la prestazione di servizi per la comunità” o “per l'implementazione del disegno del Sistema del verde”.

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

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

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

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

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

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

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

2. Anche per quanto concerne gli interventi di nuova costruzione e di adeguamento degli edifici esistenti destinati a pubblici servizi dovrà essere compilata la check lists e la schede di monitoraggio VAS.

3. In caso si intendano effettuare, sui percorsi urbani del TPL, nuove opere o modifiche strutturali che arrichino variazioni alla mobilità, come la creazione di rotatorie, la posa di dossi artificiali, la creazione di passaggi pedonali rialzati, allargamenti o restringimenti di carreggiata o le inversioni dei sensi unici di marcia, al fine di non creare disagio al trasporto pubblico locale.

La condivisione di ogni intervento infrastrutturale dovrà prevedere le prove tecniche con l'automezzo per la necessaria autorizzazione di conformità al Codice della Strada ed al DPR 753/80. Inoltre si dovranno valutare la variazione di chilometraggio e le eventuali variazioni dei tempi di percorrenza.

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

Articolo 25 – Disegno del “Sistema del Verde, del paesaggio e della fruizione”

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

- sia legati agli Oneri della Trasformazione – con particolare riferimento alla maggiorazione del 5% sull'ammontare degli Oneri per le aree rappresentate sull'elaborato PdS_05 “Carta della Fiscalità comunale” ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i. e degli adempimenti collegati all'istituzione del Fondo Aree Verdi da parte di Regione Lombardia;
- sia legati alla definizione di interventi di tipo compensativo o a meccanismi di Incentivazione specificamente mirati al conseguimento di azioni legate alla realizzazione del Sistema.

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

- a “Verde attrezzato”;
- a “corridoi infrastrutturali per la mobilità lenta”;
- a “corridoi di valorizzazione agro-ambientale”;
- a “fasce di mitigazione definite rispetto ad elementi di criticità ambientale o a elementi detrattori del paesaggio”.

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

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

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

Per quanto attiene la realizzazione di fasce ed aree ecotonali, un possibile aiuto in fase progettuale può essere trovato all'interno dello Studio di Fattibilità denominato “Progetto S.I.Bi.L.A.” e sue successive declinazioni,

Articolo 26 – Principio di compensazione

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

Questa tipologia di “acquisizione volumetrica” è maggiormente indicata:

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

2. Come avviene per gli indici perequativi, anche l’utilizzabilità degli indici attribuiti ai comparti compensativi, in termini di commerciabilità, diviene legittima (e quindi anche convenzionabile) nel momento in cui la “Proprietà” cede al Comune l’area corrispondente alla Capacità edificatoria virtuale attribuita. Tale passaggio deve essere iscritto in apposito Registro Comunale sul quale saranno annotate, fino ad esaurimento, le quote trasferite che saranno espressamente indicate, per dimensione e provenienza, nelle richieste e negli atti di permessi di costruire relativi alle aree che le utilizzano.

3. All’interno del Tessuto Urbano Consolidato e del Nucleo di Antica Formazione (salvo quanto disposto con riferimento al periodo transitorio), non sono ammessi trasferimenti di capacità edificatoria “in ingresso”.

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

Articolo 26.bis – Decorrenza dei termini del vincolo preordinato all’esproprio

1. Secondo quanto stabilito all’articolo 9, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.: “ *i vincoli preordinati all’espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad 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 attuativo 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.*”

2. In applicazione dei disposti richiamati al comma precedente, rilevato il mancato verificarsi delle circostanze descritte al comma 1, le aree individuate come “in cessione” all’interno di Ambiti di Trasformazione comunque denominati individuati agli effetti del Piano dei Servizi, decadono da ogni effetto attuativo, perdendo

il diritto ad utilizzare la capacità edificatoria virtuale assegnata loro a compensazione per la cessione degli immobili al Comune.

3. Nel contempo, per effetto dell'esclusione degli immobili di cui al comma 2 dal Disegno della Città Pubblica, a decorrere dalla data di scadenza del vincolo preordinato all'esproprio viene variata la destinazione urbanistica degli stessi secondo le specifiche indicazioni azzonative espresse all'interno delle singole Schede d'Ambito.

4. Al fine di operare con la massima trasparenza ed equità, il Piano dei Servizi prevede l'apertura di un periodo transitorio della durata massima di 6 mesi a partire dalla data di scadenza del vincolo preordinato all'esproprio.

5. Ai sensi dell'articolo 9, comma 13, della L.R. 12/2005 e s.m.i. *“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”*.

Articolo 27 – Incentivazione (conforme a quanto definito dall'Articolo 16 del PdR)

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

1. Casistiche di incentivazione urbanistico:

- per interventi ricompresi in piani e strumenti attuativi di cui all'Articolo 14 del Piano delle Regole e/o soggetti a attuazione mediante presentazione di Permessi di Costruire Convenzionati, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti dalla normativa di PGT e dalla normativa vigente riguardanti:

- significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo (+5% rispetto alla Uf ammessa) – piantumazioni o ri-naturalizzazione di aree a verde privato inserite nell'Ambito soggetto a pianificazione attuativa; oppure mitigazioni collocate in corrispondenza di aree e attrezzature tecnologiche o piazzole ecologiche (di cui al PdS), o in adiacenza ad attività produttive o zootecniche (al fine di migliorare i rapporti di coesistenza tra attività zootecniche e nuclei urbani);
- interventi di riqualificazione paesaggistica e di mitigazione o rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi (+10% rispetto all'Uf ammessa), con particolare riferimento alla demolizione di manufatti ex-agricoli dismessi che non presentino caratteri di pregio architettonico, ovvero attraverso la definizione di interventi qualificanti localizzati all'interno degli Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale o degli Ambiti agricoli di tutela ambientale, in attuazione del disegno del “Sistema del verde e delle relazioni” di cui al DdP;

anche se eseguiti in area esterna al piano attuativo, purché specificato ed esplicitato all'interno della Convenzione e coperto da garanzia fidejussoria;

- per interventi ricompresi in piani e strumenti attuativi di cui all'Articolo 14 del Piano delle Regole e/o soggetti a attuazione mediante presentazione di Permessi di Costruire Convenzionati, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti dalla normativa di PGT e dalla normativa regionale vigente:

. che presentino riduzioni certificate superiori del 20% e fino al 50% rispetto ai limiti di fabbisogno di energia primaria (EPH) o trasmittanza termica definiti dalle disposizioni regionali vigenti - L.R. n°26/1995, come modificato dall'articolo 12 della L.R. 33/2007 (incentivo volumetrico assegnabile fino ad un massimo del 10% rispetto alla Uf ammessa), purché per il conseguimento dei suddetti parametri siano state utilizzate una o più delle seguenti tecnologie costruttive:

- Impianti Geotermici Integrati combinati con Fotovoltaico e altri impianti a energie rinnovabili; - Tecniche di Edilizia Bio-Climatica;
- Sistemi integrati di utilizzo delle acque piovane.

- che attuino i suddetti interventi di efficientamento energetico su edifici e/o immobili di proprietà comunale (fino a un massimo del 5% rispetto alla Uf ammessa).

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

2. L'istituto dell'incentivazione e la verifica degli impegni assunti dal "soggetto attuatore" – individuato agli atti come beneficiario dell'incentivazione – viene regolato all'interno della Convenzione urbanistica del Piano o Programma Attuativo o tramite atto unilaterale d'obbligo in caso di Permesso di Costruire Convenzionato. La mancata ottemperanza ai contenuti espressi dalla Convenzione produce un abuso e una violazione contrattuale tra le parti contraenti e determina l'immediata perdita della garanzia fidejussoria corrispondente nonché l'avvio di procedimento sanzionatorie.
3. I diritti edificatori acquisiti a mezzo del presente articolo non sono commerciabili e devono pertanto essere realizzati all'interno dell'area oggetto di pianificazione attuativa, sì come definita ai sensi dalla Convenzione.
4. I diritti edificatori acquisiti a mezzo del presente articolo devono sempre e comunque essere computati ai sensi della definizione delle quote di Dotazione di aree per attrezzature e servizi da realizzare/reperire/cedere secondo quanto previsto della normativa del Piano dei Servizi e dalle Schede d'Ambito, tuttavia, a fronte dei maggiori costi di costruzione correlati all'edificazione in classi energetiche elevate (B, A o superiori), il parametro Do.Min.O., per le sole quote volumetriche in incentivazione, viene ridotto da 45 mq/ab a 18 mq/ab.
La medesima riduzione si applica alle quote di incentivazione acquisite a fronte di interventi di ri-naturalizzazione da realizzarsi in applicazione degli Schemi contenuti dallo Studio di Fattibilità - Progetto S.I.Bi.L.LA. .
5. Il Comune può definire, con apposito provvedimento, ovvero mediante aggiornamento del Regolamento Edilizio Comunale, specifiche norme regolamentari per l'applicazione delle misure di incentivazione, sia con riferimento al tema del Risparmio energetico, che al tema del Verde.

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

Articolo 28 - Aree e attrezzature private di uso pubblica

1. Le aree definite dal presente articolo possono definire situazioni azzonative a sè stanti laddove, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato o del Nucleo di Antica Formazione (anche Rurale) si riscontri la presenza di Associazioni o Enti gestori di attività facenti capo a funzioni di tipo sportivo, di tipo socio-culturale, di tipo socio-assistenziale e di tipo religioso. In quest'ultimo caso

2. All'interno di dette aree è consentito il mantenimento delle funzioni insediate e la realizzazione, nei limiti della disponibilità di capacità edificatoria, di strutture connesse alle suddette funzioni.

In tale caso l'edificazione, subordinata a presentazione di Permesso di Costruire, dovrà rispettare i seguenti indici:

If max.: 1,0 mc/mq

Rc_max: 30%

H_max: 8,50 m.

Dette aree sono ammesse anche in prossimità a funzioni residenziali, compatibilmente con le indicazioni espresse dal Piano di Zonizzazione Acustica, purché contenute in strutture assimilabili alla residenza.

3. Dette aree comprendendo servizi ed attrezzature di interesse pubblico ma di proprietà e gestione privata, L'individuazione di aree esistenti o destinate ad ospitare le suddette funzioni, comportando possibili attuazioni di natura privata, non induce assoggettamento a vincolo espropriativo.

4. Per la quantificazione della corresponsione della quota Do.Min.O. correlata alle presenti tipologie di funzioni di vedano le indicazioni di cui all'Articolo 6, relativamente a funzioni terziarie e di servizio.

Nel caso delle presenti strutture, la quota Do.Min.O. opportunamente quantificata secondo i modelli valoriali elaborati in seno all'elaborato PdS_01, potrà essere tradotta in forma di servizi immateriali o prestazionali e descritta in sede di Convenzione.

Dovranno tuttavia essere sempre garantiti in loco, o comunque entro un raggio di 150 metri, gli spazi minimi di sosta necessari alla permanenza presso la struttura di addetti ed utenti.

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

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

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

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

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

4. All'interno delle suddette aree, il Gestore, dovrà provvedere alla realizzazione degli interventi minimi di infrastrutturazione necessari all'avvio del Servizio, ovvero il mantenimento delle funzioni insediate – in caso di realtà esistenti.

Nei limiti della capacità edificatoria assegnata in diritto di superficie, potrà essere assentita la realizzazione di fabbricati e attrezzature "all'aperto" utili all'erogazione del Servizio, purché le suddette strutture presentino caratteristiche prestazionali conformi agli standard realizzativi comunali. Da questo punto di vista, si ricorda che al termine dell'assegnazione in gestione delle aree, le strutture realizzate entreranno a far parte del patrimonio comunale, pertanto l'edificazione di strutture permanenti, ovvero non ricadenti tra le tipologie descritte nella definizione di "Interventi Diretti" espressa dal Piano delle Regole, dovrà essere subordinata a presentazione e rilascio di Permesso di Costruire.

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

luf max.: 0,10 mq/mq

Rc_max: 10%

H_max: 3,5 m

Fatto salvo quanto previsto per la realizzazione di elementi di arredo urbano o elementi di carattere testimoniale (monumenti o edicole votive), non è ammessa alcun tipo di edificazione su aree di superficie complessiva inferiore a 1.000 mq.

Articolo 30 - Attrezzature sociali e religiose

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

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

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

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

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

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

4. Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi di cui al presente capo non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno venti anni dall'erogazione del contributo. Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti

delle confessioni religiose che ne siano assegnatari i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle predette aree.

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

CAPO V – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA O CONVENZIONATA

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

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

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

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

4. A fronte dell'insorgenza di una domanda locale abitativa definita ed accertata, oltre a quanto già previsto dal Documento di Piano (relativamente agli Ambiti di Trasformazione – AT), le aree destinate ad attrezzature e servizi di proprietà comunale di attuazione non ancora definita possono essere destinate dall'Amministrazione Comunale ad Edilizia Residenziale Pubblica o Convenzionata, senza che ciò comporti variante al PdS.

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

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

CAPO VI – ZONE A VINCOLO SPECIALE

Articolo 32 - Area per le attrezzature cimiteriali

1. Sono le aree interessate dalle strutture cimiteriali esistenti, e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale, nel rispetto del R.R. n.6/2004.

2. Su tali aree è consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

Conseguentemente NON potrà essere consentita l'edificazione di nuove strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.

3. In caso la fascia di rispetto ricada in ambiti agricoli, è consentita la coltivazione delle suddette aree, purché caratterizzata dalla presenza di colture che non determinino l'attuazione di pratiche colturali non compatibili con la funzione cimiteriale (per esempio colture caratterizzate dalla presenza di acqua).

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

5. In ogni caso, qualunque intervento di ampliamento della struttura esistente o infrastrutturazione delle aree circostanti ricadenti all'interno della fascia di rispetto – e la stessa modificabilità della fascia, rispetto alla dimensione esistente (che si ricorda essere stata assentita in concomitanza con la redazione del precedente strumento regolatore generale) – è subordinato e condizionato a preventiva predisposizione di un Piano Cimiteriale, da sottoporre ad ASL ed ARPA.

Articolo 33 - Area per servizi, impianti ed attrezzature tecnologiche sia pubbliche che private

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

- Impianti di depurazione (D);
- Piazzole ed Isole ecologiche (PE);
- Magazzini e depositi (MD);
- Serbatoi acqua potabile (Acq).

ed "Attrezzature tecnologiche private", non specificamente classificate.

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

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

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

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

Uf max 0,5 mq/mq

Rc max 50%

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

5. In particolare, all'interno del perimetro delle zone di rispetto degli impianti di depurazione, le destinazioni del PdS sono indicate nella cartografia del PdS con le seguenti limitazioni: "non è ammessa alcuna edificazione salvo quella legata all'esercizio dell'agricoltura con l'esclusione delle residenze o di quelle attività che richiedono presenza non temporanea di persone".

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

Articolo 34 – Soluzioni viabilistiche di progetto

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

2. Gli interventi relativi, atti a definire la normalizzazione di alcune tra le criticità viabilistiche riscontrate in fase di analisi, sono individuati all'interno delle Schede d'Ambito degli Ambiti di Trasformazione.

3. In particolare viene precisato che:

- la viabilità di distribuzione interna alle zone subordinate a pianificazione attuativa che non fosse già stata individuata, in forma di linea o di progetto indicativo, negli atti del PGT, è da definirsi in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo;
- attraverso la definizione di tracciati, in forma di linea o di progetto, (tracciati primari) il Piano indica quelli che sono i tronchi viabilistici che si intendono, una volta attuati in quanto Opere di urbanizzazione primaria, dover essere acquisiti dal Comune;
- la viabilità interna agli AT, di secondaria o terziaria importanza, può essere modificata in fase di progettazione della lottizzazione, tuttavia non possono essere variati i vertici di innesto con la rete esistente, in quanto verrebbe meno la funzione strategica previsionale e verrebbe disatteso uno degli Obiettivi di PGT;

4. Sono interventi funzionali all'inserimento urbanistico delle trasformazioni all'interno del nucleo urbano solo quei tracciati e quelle viabilità esplicitamente tracciati sulle cartografie di PGT.

Pertanto, la viabilità locale, di raccordo tra gli ingressi carrai e le strade d'Ambito si intende di gestione privata. Tale condizione dovrà essere ribadita all'interno delle diverse Convenzioni afferenti l'attuazione degli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

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

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

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

7. Per indicazioni di tipo alfanumerico si rimanda a quanto definito, nel merito, anche dal Piano delle Regole.

8. In fase di predisposizione del progetto planivolumetrico dovranno essere limitati il più possibile i punti di accesso diretti dalle unità abitative alla viabilità primaria. Gli accessi alla viabilità primaria dovranno avvenire in punti definiti a mezzo delle viabilità secondarie, di gestione privata, su cui dovranno attestarsi box ed uscite carraie.

9. Per quanto riguarda le viabilità secondarie e terziarie, dovrà essere realizzata in modo che risulti compatibile ed integrata con gli assetti dalla viabilità primaria.

CAPO VII – RETE ECOLOGICA COMUNALE

Articolo 36 – Sistema del Verde urbano

1. Il disegno del Sistema del Verde, del paesaggio e della fruizione è composto da diverse componenti, sia di natura urbana che extraurbana ed inter-comunale.

2. Ferma restando tale consapevolezza, il PGT, attraverso il PdR, ha di fatto cercato di rafforzare la presenza di aree verdi all'interno del tessuto urbano, in parte confermando la presenza di aree di "verde privato", normate in seno al PdR, e in parte affiancando alla già presenti aree verdi attrezzate e non attrezzate di proprietà comunale, altre individuazioni che vanno a definire parte del progetto della Città pubblica.

3. Tale principio impone da parte della Pubblica Amministrazione, ma anche dei privati proprietari, il dovere di prestare le necessarie cure ed approntare i necessari interventi di manutenzione al fine di preservare e migliorare lo stato dei giardini e dei parchi pubblici.

Articolo 37 – Maggiorazione dei costi di trasformazione e Fondo Aree Verdi

1. In attuazione dell'articolo 43.bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Comune di Salerano sul Lambro ha provveduto a determinare i valori di maggiorazione riferiti ai diversi Ambiti del territorio comunale.

A decorrere dalla data di vigenza dell'obbligo, introdotto da Regione Lombardia, in sede di attivazione di Ambiti ovvero di promozione di interventi di trasformazione territoriale interessanti aree "agricole nello stato di fatto" (come rappresentate all'elaborato PdS_05), i Professionisti e i Soggetti Attuatori sono tenuti a verificare l'ammontare della maggiorazione prima di provvedere alla redazione dei progetti.

2. Le risorse derivate da tale Maggiorazione costituiscono fonte primaria di finanziamento per azioni ed attuazioni di Progetti legati alla formazione della Rete Ecologica Comunale.

3. Fermi restando i termini di conferimento delle quote di maggiorazione al Fondo Regionale "Aree Verdi", il Comune di Salerano sul Lambro decide annualmente se conferire al Fondo le quote recepite e non utilizzate, anche anticipatamente rispetto alle scadenze stabilite da Regione Lombardia.

L'opportunità di effettuare conferimenti "volontari" al Fondo va valutata con riferimento alla possibilità conseguente, da parte del Comune, di partecipare a Bandi di finanziamento promossi da Regione Lombardia con risorse derivate dal suddetto fondo.

TITOLO II

AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI

INDICE DELLE SCHEDE

Ambiti di Trasformazione per la Città Pubblica

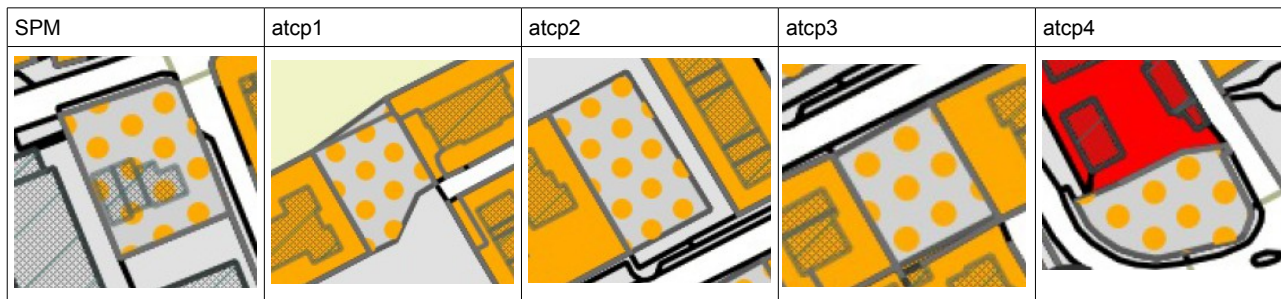
ATCP SMP – Potenziamento dei Servizi per l'Istruzione e per l'Infanzia

ATCP AR – Ambiti di Ampliamento per Attrezzature Religiose

ATCP SPM – Potenziamento Servizi per l'Istruzione e per l'Infanzia

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ATCP SPM come è localizzata a Salerano sul Lambro, in posizione centrale rispetto al nucleo urbano ed in adiacenza al plesso della Scuola Primaria.



PdR_02 - "Ambiti del Piano delle Regole" - Estratto scala di presentazione 1:5.000

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

L'ATCP SPM è strutturata in due sotto-ambiti:

- una area di interesse pubblico [SPM], cui è attribuita la vocazione funzionale "a servizi pubblici" con funzioni di "servizi per l'istruzione e per l'infanzia", con possibile connotazione sia pubblica che privata. All'interno della suddetta area NON SONO ammesse destinazioni d'uso di tipo produttivo, agricolo, residenziale. E' ammessa la realizzazione di Servizi Pubblici per l'Istruzione e/o l'assistenza ai bambini in età scolare e prescolare, anche connotati come Servizi Privati ad Uso Pubblico. In questo senso sono ammesse funzioni terziarie limitatamente alla realizzazione di spazi amministrativi strettamente connessi agli impianti principali fino al 20% della Slp realizzabile.
- quattro aree di proprietà pubblica individuate come "in permuta" [atcp1, atcp2, atcp3, atcp4], specificamente individuate al fine di poter conseguire l'acquisizione dell'area SPM senza esborso di somme economiche da parte del Comune, ma mediante applicazione di meccanismi compensativi.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

L'area, attualmente dismessa, ha valenza di intervento strategico per il completamento del Disegno della Città Pubblica, in quanto si configura come tassello finale per il completamento del Polo per i Servizi per l'Istruzione e per l'Infanzia, (Servizi per l'Infanzia di tipo educativo e/o socio-assistenziale).

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI

CASO 1 - ATTIVAZIONE ENTRO 18 MESI DALLA VIGENZA DELLA VARIANTE 2015

Area in cessione SPM

Area "in cessione" = 914,00 mq, localizzata tra via Vistarini e via A. Negri.

L'area è attualmente caratterizzata dalla presenza di un manufatto edilizio sorto con caratteristiche residenziali. L'annessione a patrimonio pubblico e la successiva nuova funzionalizzazione dell'area comporteranno la necessità di programmare la demolizione delle strutture esistenti – non idonee ad essere riadattate per finalità di edilizia scolastica per ragioni di natura statica legati all'imminente riclassificazione del territorio lombardo in materia sismica (e relativi adempimenti da perseguire con riferimento ad interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici pubblici), né adattabile con riferimento ai canoni de "la buona scuola" definiti dalle ultime linee guida ministeriali.

Detto intervento di demolizione, così come un primo allestimento dell'area a fruizione pubblica (intervento minimo di sistemazione area verde attrezzata), potranno essere oggetto di negoziazione in sede di attuazione dell'Ambito di Trasformazione.

atpc 1 – via Pirandello

Superficie Fondiaria	Volumetria	Abitanti teoricamente insediabili	Quota Do.Min.O.	Soglia di tolleranza Parcheggi "primari"	Aree per attrezzature e servizi nel comparto	Dotazione Minima Ottimale di aree da monetizzare	Valore minimo di monetizzazione
Sf	V	1 Abth = 116 mc/ab	45,00 mq/Abth	7,5 mq/Abth	mq		euro
654,50mq	654,50 mc	6 abth	253,90	42,32mq	0,00	253,90	x 60,00

atpc 2 – Via Foscolo

Superficie Fondiaria	Volumetria	Abitanti teoricamente insediabili	Quota Do.Min.O.	Soglia di tolleranza Parcheggi "primari"	Aree per attrezzature e servizi nel comparto	Dotazione Minima Ottimale di aree da monetizzare	Valore minimo di monetizzazione
Sf	V	1 Abth = 116 mc/ab	45,00 mq/Abth	7,5 mq/Abth	mq		euro
852,00mq	852,00 mc	7 abth	330,52	55,09mq	0,00	330,52	x 60,00

atpc 3 – via Foscolo

Superficie Fondiaria	Volumetria	Abitanti teoricamente insediabili	Quota Do.Min.O.	Soglia di tolleranza Parcheggi "primari"	Aree per attrezzature e servizi nel comparto	Dotazione Minima Ottimale di aree da monetizzare	Valore minimo di monetizzazione
Sf	V	1 Abth = 116 mc/ab	45,00 mq/Abth	7,5 mq/Abth	mq		euro
557,55mq	557,55mc	5 abth	216,29mq	36,05mq	0,00	216,29	x 60,00

atpc 4 – via L. Cadorna

Superficie Fondiaria	Volumetria	Abitanti teoricamente insediabili	Quota Do.Min.O.	Soglia di tolleranza Parcheggi "primari"	Aree per attrezzature e servizi nel comparto	Dotazione Minima Ottimale di aree da monetizzare	Valore minimo di monetizzazione
Sf	V	1 Abth = 116 mc/ab	45,00 mq/Abth	7,5 mq/Abth	mq		euro
564,55mq	564,55 mc	5 abth	219,01mq	36,50	0,00	219,01mq	x 60,00

Totale atpc (1 + 2 + 3 + 4)

Superficie Fondiaria	Volumetria	Abitanti teoricamente insediabili	Quota Do.Min.O.	Soglia di tolleranza Parcheggi "primari"	Aree per attrezzature e servizi nel comparto	Dotazione Minima Ottimale di aree da monetizzare	Valore minimo di monetizzazione
Sf	V	1 Abth = 116 mc/ab	45,00 mq/Abth	7,5 mq/Abth	mq		euro
2.628,60mq	2.628,60 mc	23 abth	1.019,72mq	169,95	0,00	2.628,60mq	x 60,00

Per tutti e 4 i comparti attuativi:

- le superfici di intervento dovranno essere precisate in sede di attivazione mediante effettuazione di rilievo celerimetrico. Conseguentemente dovranno essere aggiornati i valori espressi in tabella;
- per quanto attiene le specifiche relative a quota Do.Min.O., Parcheggi "primari" e altre indicazioni relative all'area di competenza programmatica del Piano dei Servizi, si rimanda alla diretta consultazione del documento.
- a declinazione delle indicazioni puntuali relative alle Distanze "da strada", "da confine", "tra edifici" e "dalle rogge", così come le altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, conformemente a quanto definito in rapporto ai Lotti Liberi interni al Tessuto Urbano Consolidato.

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'intervento è subordinato alla cessione dell'intera area di intervento all'Amministrazione Comunale.

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

La sottoscrizione dell'atto del Protocollo di Intesa prima e della/e Convenzione/i poi dovrà essere perfezionata entro 6 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto assunto, fatti salvi eventuali differenti tempistiche di sottoscrizione esplicitate all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo o atto di programmazione negoziata utilizzato.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

- **PROTOCOLLO DI INTESA + MASTERPLAN** DI ASSETTO PLANIVOLUMETRICO RELATIVO ALL'INTERO ATCP SPM E SUCCESSIVA ATTUAZIONE PER PARTI MEDIANTE TITOLI ABILITATIVI CONVENZIONATI

CASO 2 – MANCATA ATTIVAZIONE DELL'AMBITO (DECORSI 18 MESI DALLA VIGENZA DELLA VARIANTE 2015)

Area SPM

Area "in cessione" = 914,00 mq, localizzata tra via Vistarini e via A. Negri.

Decorsi infruttuosamente i termini di attivazione definiti al Caso 1, l'attuazione dell'Ambito – che pur mantiene una valenza di interesse pubblico – viene circoscritta alla sola Area SPM e demandata direttamente ad iniziativa privata.

L'area viene riclassificata come "Servizi Privati ad uso Pubblico", di cui all'articolo 23 delle presenti Norme, con possibilità di attivazione diretta da parte del privato ed obbligo di localizzazione, entro la stessa, funzioni rivolte all'Infanzia di carattere educativo (Istruzione) e/o socio-assistenziale (Asili Nido e Micro-Nido di assistenza a bambini in età pre-scolare).

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

- **TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO**

ex-Aree "atcp 1, atcp 2, atcp 3, atcp4"

Le aree ex- "atcp 1, atcp 2, atcp 3, atcp4", perdono la propria valenza di permutabilità e tornano ad essere parte del Sistema dei servizi esistenti, con connotazione di aree a Verde Attrezzato.

In tutti i CASI descritti valgono le seguenti PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI

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

La realizzazione dell'intervento urbanistico da parte di Privati dovrà tener conto degli impatti generati con riferimento alla "capacità residua del depuratore" e del sistema dei sottoservizi, secondo indicazioni dei Gestori e del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo.

In ciò si ricorda che la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria costituisce elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi.

Di detti approfondimenti deve essere trovato riscontro agli atti.

In particolare dovrà essere inserito all'interno della richiesta di Titolo Abilitativo ovvero della Comunicazione o Segnalazione un apposito estratto dell'area tratto dallo Studio della Componente Geologica,

Idrogeologica e Sismica del PGT, Tavola n.3 "Carta dei Vincoli e di Sintesi" - ovvero tavola analoga natura e contenuti approvata successivamente al presente atto.

I vincoli geologici, idrogeologici e sismici sono infatti prescrittivi per il Proponente e devono sempre essere verificati in sede di definizione del progetto.

In particolare, all'interno della richiesta di Titolo Abilitativo ovvero della Comunicazione o Segnalazione, dovrà sempre essere inserito un apposito estratto dell'area di intervento tratto dalla Tavola Dp10 "Vincoli e Tutele" - ovvero tavola analoga natura e contenuti approvata successivamente al presente atto.

I vincoli antropici e paesistici sono infatti prescrittivi per il Proponente anche se non puntualmente indicati all'interno della Tavola di Azzonamento del Piano delle Regole e devono pertanto sempre essere verificati in sede di definizione del progetto.

LE INDICAZIONI DI CUI AL PRESENTE COMMA devono essere assunte anche nell'esecuzione di attività peritali e di stima volte alla determinazione del valore degli immobili oggetto di approfondimento.

ATCP AR – Potenziamento Attrezzature Religiose

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ATCP AR è localizzata in Salerano sul Lambro, in corrispondenza (prossimità) dell'intersezione tra via ... e via... .



PdR_02 - "Ambiti del Piano delle Regole" - Estratto scala di presentazione 1:5.000

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ambito ATCP AR è attribuita una vocazione funzionale a "Attrezzature Religiose".

Ogni attività ricadente in gruppi funzionali diversi dalla suddetta tipologia di servizio e classificazione è da intendersi "non ammissibile", fatta salva la possibilità di dar corso alla previsione AT3 (Documento di Piano) preservando la capacità edificatoria attribuita dalla relativa Scheda d'Ambito – secondo quanto precisato alla presente Scheda.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

Individuazione di un'edicola votiva (punto testimoniale) all'interno del centro abitato, in prossimità ad un luogo di rilevanza storica locale, contraddistinto dalla compresenza di un vincolo di natura archeologica.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI

Superficie territoriale = 890,00 mq

La superficie di intervento dovrà essere precisata in sede di attivazione mediante effettuazione di rilievo celerimetrico.

All'interno dell'area, ferme restando le verifiche in tema di edificabilità dei suoli derivate dalla presenza di un vincolo archeologico, è ammessa la realizzazione di edicole votive aperte, purché di altezza massima non superiore a 2,50 e ingombro complessivo non superiore a 9 mq. L'Amministrazione Comunale valuta, sulla base di un progetto, ogni eventuale proposta di realizzazione "in deroga".

In ogni caso non potranno essere assentiti progetti che rechino pregiudizio alla percorribilità delle strade e dei percorsi ciclabili.

Contestualmente all'attivazione dell'ATCP AR agli effetti del Piano dei Servizi, (in applicazione di quanto previsto all'art.9 comma 13, della l.r. 12/2005 e s.m.i.), dovrà essere rimodulata la perimetrazione dell'Ambito AT3 in recepimento della previsione prevalente (quella definita dal Piano dei Servizi).

In questo senso – sino alla decorrenza degli effetti previsti dalla l.r. 31/2014 – dovrà essere garantita al Soggetto Attuatore dell'AT3, la possibilità di poter fruire appieno della capacità edificatoria prevista dal Documento di Piano.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI

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

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

Di detti approfondimenti deve essere trovato riscontro agli atti.

In particolare dovrà essere inserito all'interno della richiesta di Titolo Abilitativo ovvero della Comunicazione o Segnalazione un apposito estratto dell'area tratto dallo Studio della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT, Tavola n.3 "Carta dei Vincoli e di Sintesi" - ovvero tavola analoga natura e contenuti approvata successivamente al presente atto.

I vincoli geologici, idrogeologici e sismici sono infatti prescrittivi per il Proponente e devono sempre essere verificati in sede di definizione del progetto.

In particolare, all'interno della richiesta di Titolo Abilitativo ovvero della Comunicazione o Segnalazione, dovrà sempre essere inserito un apposito estratto dell'area di intervento tratto dalla Tavola Dp10 "Vincoli e Tutele" - ovvero tavola analoga natura e contenuti approvata successivamente al presente atto.

I vincoli antropici e paesistici sono infatti prescrittivi per il Proponente anche se non puntualmente indicati all'interno della Tavola di Azzonamento del Piano delle Regole e devono pertanto sempre essere verificati in sede di definizione del progetto.

LE INDICAZIONI DI CUI AL PRESENTE COMMA devono essere assunte anche nell'esecuzione di attività peritali e di stima volte alla determinazione del valore degli immobili oggetto di approfondimento.