

COMUNI DI
CERVIGNANO D'ADDA e MULLAZZANO
PROVINCIA DI LODI

Piano di Governo del Territorio

Redatto ai sensi della Legge Urbanistica Regionale 14 Marzo 2005 n.12 e successive modifiche ed integrazioni

Variente 1



COMUNE DI CERVIGNANO D'ADDA

PIANO DEI SERVIZI – PARTE C

Elaborato Modificato a seguito dell'accoglimento delle Controdeduzioni presentate in sede di Approvazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Febbraio 2009 novembre 2022

Adottato con delibera del C.C.	n° 24 del 1 Luglio 2008
Pubblicato	il 13 Agosto 2008
Approvato dal C.C. con delibera	n° del
Pubblicato sul BURL	n° del

Redazione PGT

Il progettista:

Dott. Arch. Antonio Scorletti

Il responsabile del procedimento

Dott. Arch. Carmela Ricciardo Calderaro

Il sindaco:

Sig. Pietro Bodini Inicco

Collaboratore:

Dott.ssa Pian. Chiara Panigatta

Redazione variante 1 al PGT

Ing. Fabrizia Palavicini

Via XX Settembre 8, Lodi

Il responsabile del procedimento

Dott. Arch. Michela Bulzi

Il sindaco:

Sig.ra Maria Pia Mazzucco

INDICE GENERALE

C – DISPOSTI NORMATIVI DEL PIANO DEI SERVIZI.....	43
TITOLO I - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI	2
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI e DEFINIZIONI	2
Articolo 1 – Natura e contenuti del Piano dei Servizi e campi di applicazione.....	2
Articolo 2 - Elaborati costitutivi del PdS	3
Articolo 3 - Deroghe	4
Articolo 4 – Casi di Variante obbligatoria al Piano dei servizi	4
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....	5
Articolo 8 - Opere di urbanizzazione (già Articolo 7 del PdR)	1010
Articolo 9 – Progetti di opere pubbliche (già Articolo 11 del PdR)	1212
CAPO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE	1313
Articolo 10 – Definizione di Servizio e riconoscimento di interesse pubblico	1313
Articolo 11 - Classificazione delle aree per servizi	1313
Articolo 12 – Aree per servizi di interesse pubblico: individuazione e caratteristiche.....	1414
Articolo 13 – Aree per attrezzature e servizi per l’istruzione	1414
Articolo 14 – Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	1515
Articolo 15 – Aree per attrezzature di interesse comune	1515
Articolo 16 – Parcheggi pubblici	1616
Articolo 17 - Aree per attrezzature e servizi al servizio degli insediamenti produttivi	1717
Articolo 18 – Attuazione delle previsioni	1717
CAPO III – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	1818
Articolo 19 – Principio di coerenza interna del PGT.....	1818
Articolo 20 – Dotazione minima di aree pubbliche e per attrezzature e servizi all’interno degli Ambiti	1818
Articolo 21– Scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	1919
Articolo 22 - Monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi.....	1919
Articolo 23– Articolazione delle quote di Monetizzazione e degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria.....	2020
Articolo 24 – Specifiche costruttive per le attrezzature e delle strutture di interesse pubblico	2121
Articolo 25 – Disegno del “Sistema del Verde, del paesaggio e della fruizione”	2121
Articolo 26 – Criterio di perequazione e di compensazione – Meccanismo di attivazione degli ATU	2222
Articolo 27 – Incentivazione (conforme a quanto definito dall’ Articolo 12 del PdR)	2323
CAPO IV – AREE E ATTREZZATURE PRIVATE DI USO O INTERESSE PUBBLICO	2525
Articolo 28 - Aree e attrezzature private di uso pubblica	2525
Articolo 29 - Altre aree pubbliche	2525
Articolo 30 - Attrezzature sociali e religiose	2525
CAPO V – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA O CONVENZIONATA	2626
Articolo 31 - Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica e Edilizia Residenziale Convenzionata.....	2626
CAPO VI – ZONE A VINCOLO SPECIALE	2727
Articolo 32 – Sistema del Verde urbano	2727
Articolo 33 - Area per le attrezzature cimiteriali	2727
Articolo 34 - Area per servizi, impianti ed attrezzature tecnologiche sia pubbliche che private ...	2727
Articolo 35 – Soluzioni viabilistiche di progetto	2828
APPENDICE	3030

→ Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 – “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE”303~~0~~

C – DISPOSTI NORMATIVI 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

TITOLO I - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI e DEFINIZIONI

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

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

2. Il PdS dunque concorre, in modo determinante, al raggiungimento degli obiettivi e delle politiche espressi nel Documento di Piano – in seguito DdP –, attraverso la predisposizione di un vero e proprio “progetto 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 di cui alla Parte A del PdS, 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;
- all’interno del suddetto parametro, stabilisce la dotazione minima di “**quota verde**”, da reperire in riferimento agli interventi soggetti a pianificazione attuativa o comunque convenzionata, finalizzata alla progettazione ed alla realizzazione del Sistema del Verde (della fruizione e del paesaggio), di cui all’articolo 6 del PdS, in coerenza con gli obiettivi espressi dal PGT;

- stabilisce i termini entro cui, in riferimento agli interventi soggetti a pianificazione attuativa o comunque convenzionata, deve essere corrisposta la quota di “**standard qualitativo**”, definita dall’articolo 6 del PdS;
- disciplina le modalità di cessione, di monetizzazione, di scomputo e di realizzazione diretta delle aree per servizi;
- ~~—disciplina le modalità di attivazione degli Ambiti di Trasformazione Urbana—ATU, definendo i principi di perequazione, compensazione e incentivazione.~~

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

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

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

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

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

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

8. Ogni intervento o trasformazione:

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

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

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

Articolo 2 - Elaborati costitutivi del PdS

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

2. Il PdS è costituito dai seguenti elaborati:

- PdS 0 (Parte A e B) - Piano dei Servizi, *Analisi dei Fabbisogni e Programma degli Interventi*
- PdS 0 (Parte C) - Piano dei Servizi, *normativa del Piano delle Regole*

- iii. Tav.n. PdS 1: Piano dei Servizi (scala 1:10.000)
- iv. Tav.n. PdS 2: Piano dei Servizi, Cervignano d'Adda (scala 1:2.000)

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

- v. Tav. n. QC 2: Quadro Conoscitivo, Vincoli e Tutele (scala 1:10.000)
- vi. Tav. n. QC 4.1: Lettura interpretativa del contesto: il Sistema insediativo, la “Città Pubblica”, il Sistema delle Relazioni (1:10.000 e superiore);
- vii. Tav. n. QC 4.2: Lettura interpretativa del contesto: il Sistema Agro-Ambientale (1:10.000 e superiore);

Tra i sopra indicati elaborati, la Tav. n. QC 2: “Quadro Conoscitivo, *Vincoli e Tutele*”, contiene indicazioni e direttive di carattere vincolante e prescrittivo.

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 indicati ai punti “iii”, “iv”, 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 azionamento acustico;
- il Piano Urbano per la Gestione dei Sottoservizi – PUGSS;
- il Piano della pubblica illuminazione;
- il Piano del Commercio;
- il Piano del Traffico e della Sosta.

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

Articolo 3 - Deroghe

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

Articolo 4 – Casi di Variante obbligatoria al Piano dei servizi

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

Secondo la L.R. 12/2005, così come modificata dalla L.R. 4/2008, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non

comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

2. Al fine di preservare l'efficacia ed il mantenimento delle funzioni gestionali dello strumento Piano dei Servizi, sono individuati i seguenti casi di Verifica obbligatoria:

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.

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

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

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

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

1 - Abitante teoricamente insediabile

Unità di misura del “peso insediativo”.

Nell’economia del Piano, un abitante teoricamente insediabile (o abitante teorico) corrisponde a 105 mc di Volume, ovvero 35 mq di Slp residenziali.

La determinazione del numero di abitanti teoricamente insediabili determinata dall’attuazione di un intervento viene calcolata come segue: $\text{Volume}/105 = \text{numero Abitanti teoricamente insediabili (AbTh)}$

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 Cervignano d’Adda, 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 ~~58,20~~ 29.1 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 Cervignano d’Adda, 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% Slp (da adibire ad area di sosta per automobili e mezzi pesanti) + 40% Slp “quota verde”, per interventi di tipo produttivo;
- pari a 100% Slp da attuare *in loco* (di cui almeno il 50% da adibire a parcheggi) + 100% Slp “quota verde”, per interventi di tipo commerciale/artigianale.

In ambedue i casi, l’attivazione di atti in variante o in contrasto con lo strumento urbanistico determina la necessità di prevedere una “standard qualitativo” che non può essere inferiore al 100% della Slp in aggiunta al parametro DoMinO sopra indicato, nonché di interventi di mitigazione posti all’esterno del comparto.

3 – Quota verde

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

→ Per quanto riguarda il Comune di Cervignano d’Adda, tenendo conto dell’Analisi dei Fabbisogni e degli Obiettivi del espressi dal Documento di Piano, il PdS definisce un parametro minimo di “Quota verde” pari a 4,00 mc/mq.

4 – Standard qualitativo o “Standard di Qualità”

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

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

~~— per quanto concerne gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU), lo standard qualitativo è strettamente correlato all’accesso alle formule di incentivazione previste dall’Articolo 12 del Piano delle Regole.~~

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

Quantificazione dello Standard qualitativo

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

- → all'interno delle casistiche e delle modalità attuative sopra descritte, per ogni metrocubo (mc) accordato al “soggetto attuatore”, che vada ad incrementare la capacità edificatoria dello stesso rispetto al valore risultante dall'applicazione dell'*Indice abbinato* (o comunque dell'Indice convenzionabile, in caso l'intervento ricada in Ambiti soggetti a pianificazione attuativa compresi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato o del Nucleo di Antica Fondazione) - mantenendo sempre e comunque il rispetto dell'indicazione dell'Indice Limite -, deve essere corrisposta, da parte dello stesso “soggetto attuatore” all'Amministrazione Comunale, una quota di *standard qualitativo* equivalente ad 1 (uno) metroquadro equivalente (mq) di “area per attrezzature e servizi”. Detta area può essere ceduta in forma diretta oppure può essere monetizzata oppure può essere tradotta in Opere, tenendo conto che il valore di monetizzazione della stessa dovrà essere riferito al beneficio volumetrico acquisito e tener conto dell'utilità economica conseguita per effetto dell'incremento volumetrico.

La cessione della quota di “standard qualitativo”, ovvero gli eventuali maggiori costi a carico dell'Operatore per la realizzazione di edilizia “di qualità” - con particolare riferimento alle formule di incentivazione correlate al conseguimento del “maggior risparmio energetico – si ritengono compensate all'Operatore dall'acquisizione di maggiori diritti edificatori. Per quanto riguarda la definizione della Dotazione Minima Ottimale dovuta dall'Operatore in relazione all'incremento del peso insediativo prodotto dall'intervento e dovuto all'acquisizione dell'incentivo volumetrico di cui all'articolo 12 del Piano delle Regole, tenendo conto del fatto che l'eventuale incremento di abitanti teorici dovuto all'acquisizione dell'incentivo non è stato considerato ai fini della verifica della previsione insediativa – per la natura stessa propria della formula di incentivazione -, e tuttavia ritenendo altresì che lo stesso incremento di peso insediativo non dovrebbe andare ad incidere in maniera negativa sul sistema dei servizi verificato dal Piano dei Servizi e sul Progetto della Città Pubblica; si stabilisce che debba essere corrisposto un parametro Do.Min.O. pari a 24,65 mq/ab [ovvero pari alla Dotazione pro-capite accertata dal Quadro Riassuntivo della Parte A del Piano dei Servizi] per ogni abitante derivato dall'incremento di capacità edificatoria generato dall'incentivo.

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

- per quanto concerne gli Ambiti di Ricomposizione del Tessuto Urbano e gli Ambiti di Recupero Urbano, lo *standard qualitativo* dipende e deriva dall'attivazione dello strumento Programma Integrato di Intervento (laddove consentito ed esplicitamente previsto dalle rispettive Schede d'Ambito). In questo caso, il dato su cui deve essere quantificato l'ammontare dello *standard qualitativo* deve essere riferito al beneficio prodotto dall'attivazione della procedura programmazione integrata in termini di

acquisizione di Slp (mq). Detto principio viene applicato anche in relazione ad interventi correlati a procedure di Sportello Unico per le Attività Produttive che determinino una variante urbanistica;

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

Quantificazione dello Standard qualitativo negoziale

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

→ per ogni metroquadro (mq) di Slp accordato al "soggetto attuatore", che vada ad incrementare la capacità edificatoria dello stesso rispetto al valore risultante dall'applicazione dell'*Indice abbinato* (o comunque dell'Indice convenzionabile, in caso l'intervento ricada in Ambiti soggetti a pianificazione attuativa compresi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato o del Nucleo di Antica Fondazione) - mantenendo sempre e comunque il rispetto dell'indicazione dell'Indice di Utilizzazione territoriale (o fondiario) Limite (Ut_limite) o Massimo (Ut_max) –, deve essere corrisposta, da parte dello stesso "soggetto attuatore" all'Amministrazione Comunale, una quota di *standard qualitativo* definito in termini di "superficie equivalente" pari ad 1 (uno) metroquadro (mq) di "area per attrezzature e servizi". Detta area può essere ceduta in forma diretta oppure può essere monetizzata oppure può essere tradotta in Opere, tenendo conto che il valore di monetizzazione della stessa dovrà essere riferito al beneficio volumetrico acquisito e tener conto dell'utilità economica conseguita per effetto dell'incremento volumetrico.

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

Per quanto riguarda la definizione della Dotazione Minima Ottimale dovuta dall'Operatore in relazione all'incremento del peso insediativo prodotto dall'intervento e dovuto all'acquisizione dell'incentivo volumetrico ovvero all'incremento volumetrico dovuto all'applicazione di procedure di cui all'articolo 26, comma 9,

dovrà essere corrisposto una quota di Dotazione Minima di aree ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico a servizio del comparto produttivo pari:

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

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

5 - Requisiti prestazionali

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

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

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

6 - Servizi immateriali, ovvero "Prestazione di servizi"

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

7 – Indice territoriale virtuale (It_vir) o Indice di Utilizzazione territoriale virtuale (Ut_vir)

Il parametro fa riferimento al meccanismo di attivazione degli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU).

Indice territoriale virtuale *non convenzionabile* assegnato a ciascun ATU e quantificato come *forfait* sulla base dell’impatto dei costi di realizzazione delle OO.UU. Primaria in applicazione dello schema di assetto viabilistico definito dalle Schede d’Ambito, comprensivo delle aree per la sosta e del verde di connessione dovuto.

Il medesimo indice - che mantiene la propria caratteristica “virtuale” -, in applicazione del principio di perequazione urbana, è assegnato alle superfici individuate dalla cartografia del PdS come “*nuove aree e attrezzature della città pubblica*” che definiscono una parte dominante del “Progetto della Città pubblica”.

→ Per quanto riguarda il Comune di Cervignano d’Adda, non è stato individuato alcun valore di Indice territoriale virtuale, in quanto attraverso il Documento di Piano non è stato scelto di individuare alcun nuovo Ambito di Trasformazione Urbana.

In caso di interventi produttivi o commerciali artigianali, si parlerà di “Indice di Utilizzazione territoriale”, (Ut), secondo le indicazioni quantitative contenute dalle specifiche Schede d’Ambito”

~~8 – Capacità edificatoria virtuale abbinata (C.e._vir)~~

~~Il parametro fa riferimento al meccanismo di attivazione degli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU).~~

~~Capacità edificatoria virtuale assegnata, in forma percentuale, a ciascun ATU.~~

~~La determinazione del valore percentuale è strettamente correlato all’incidenza della dimensione dell’Ambito Territoriale considerato, in rapporto al totale della superficie interessata da Trasformazione (ATU).~~

~~Detta percentuale, applicata alla quantificazione totale delle aree classificate come “aree per attrezzature e servizi prioritari e qualitativi”, restituisce il valore della superficie “in cessione” necessaria a consentire l’attivabilità del comparto, secondo un principio di compensazione.~~

~~In caso di interventi produttivi o commerciali artigianali, si parlerà di “Indice di Utilizzazione territoriale” (Ut), secondo le indicazioni quantitative contenute dalle specifiche Schede d’Ambito”~~

~~9 – Indice territoriale abbinato (It_abb) o Indice di Utilizzazione territoriale abbinato (Ut_abb)~~

~~Il parametro fa riferimento al meccanismo di attivazione degli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU).~~

~~Indice territoriale abbinato può essere assunto come base di una Convenzione in quanto derivato dall’abbinamento di un ATU con una corrispettiva quota di “aree per attrezzature e servizi” di nuova individuazione indicata dalla cartografia di Piano e nominate con le lettere dell’alfabeto. Tale abbinamento definisce la geografia del comparto attuativo.~~

~~Ai fini dell’attivabilità dell’Ambito di Trasformazione, l’area corrispondente alla superficie individuata dalla cartografia di PdS come “Nuove aree della città pubblica” e ricadente all’interno del suddetto comparto attuativo dovrà essere ceduta in forma gratuita al Comune da parte del “soggetto attuatore” in via preliminare alla predisposizione dello Strumento attuativo, e comunque contestualmente all’atto di stipula della Convenzione.~~

~~La cessione della suddetta superficie è da intendersi compensata dall’acquisizione, da parte del “soggetto attuatore” di diritti edificatori altrimenti non dovuti, pertanto non è da considerare ai fini della definizione e cessione della Dotazione Minima Ottimale dovuta in relazione all’incremento del peso insediativo prodotto dall’intervento.~~

~~I diritti edificatori virtuali attribuiti a titolo di compensazione sulle nuove aree per attrezzature che compongono il progetto della Città pubblica sono commerciabili, come previsto dalla normativa regionale vigente, previa istituzione del Registro delle Cessioni dei diritti edificatori da parte del Comune, di cui all’art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ma possono essere allocati solo all’interno di Ambiti di Trasformazione Urbana – ATU.~~

~~La cessione dei diritti edificatori virtuali, assegnati a titolo di compensazione, dal proprietario delle aree per attrezzature e servizi al “soggetto attuatore” dell’ATU, dovrà coincidere con la cessione al Comune della superficie corrispondente alla capacità edificatoria ceduta.~~

~~La mancata cessione al Comune della suddetta superficie annulla gli effetti della transazione.~~

~~In caso l’acquisizione dell’area per attrezzature e servizi sia effettuata dal Comune, in relazione a procedura espropriativa disgiunta dall’attuazione di un Ambito di Trasformazione Urbana, sarà lo stesso Comune ad acquisire la Capacità edificatoria virtuale assegnata all’area, e potrà disporre la assegnazione, fermi restando i limiti ed i parametri urbanistici definiti dalle Schede d’Ambito e dal PdR.~~

~~L’Indice territoriale abbinato, così come ogni Indice di definizione successiva, può essere applicato solo all’interno della superficie territoriale (St) dell’ATU.~~

~~→ Per quanto riguarda il Comune di Mulazzano, l’Indice territoriale abbinato è attestato a un valore di 1,10 mc/mq.~~

~~In caso di interventi produttivi o commerciali artigianali, si parlerà di “Indice di Utilizzazione territoriale”, secondo le indicazioni quantitative contenute dalle specifiche Schede d’Ambito”~~

10 - Indice territoriale limite (It_limite) o Indice di Utilizzazione territoriale limite (Ut_limite)

L’Indice territoriale massimo configura il limite che può essere accordato al “soggetto attuatore” e realizzato su uno specifico ATU. Tale parametro è stato fissato in conformità con quanto definito dal dimensionamento del PdS, in riferimento al numero massimo di Abitanti Teoricamente Insediabili previsti dal PGT.

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

~~*11 – Capacità edificatoria negoziale (o Capacità edificatoria residua) (SOPPRESSO a seguito dell’Approvazione del PGT)*~~

12– Forme di Incentivazione

Laddove previsto dalla normativa del PdR e delle specifiche Schede d’Ambito proprie del PdR e del DdP, al fine di migliorare la qualità urbana ed in attuazione della normativa regionale vigente, è possibile per il “soggetto attuatore” accedere a forme di incentivazione specifiche definite in seno all’Articolo 12 del PdR.

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

13 – “Comparto attuativo”

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

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

14 – “Soggetto attuatore”

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

Il soggetto attuatore può avere natura sia pubblica che privata.

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

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

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

3. Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'edificazione e l'abitabilità di una data area, devono rispettare: le caratteristiche funzionali esplicitate all'interno delle Schede d'Ambito afferenti gli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, di cui al Titolo II delle presenti norme e al DdP; le caratteristiche tecniche e funzionali individuate dal Capo IV – "Le infrastrutture per la mobilità"; le indicazioni esplicitate dal PdS; nonché – laddove esplicitate – le indicazioni costruttive riportate dagli elaborati del PUGSS.

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

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

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

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

- a) asili nido;
- b) scuole dell'infanzia;
- c) scuole del primo ciclo;
- d) scuole del secondo ciclo;
- e) tutte le attrezzature e gli spazi a servizio dell'istruzione e complementari allo svolgimento dell'attività didattica e formativa;
- f) strutture per l'istruzione e la formazione superiore;
- g) attrezzature di uso e interesse pubblico (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative e cimiteriali, impianti di depurazione);
- h) impianti per il gioco e lo sport;
- i) aree a parco o di interesse paesistico-ambientale o naturale;
- j) strutture di supporto alle attività economiche (servizi centralizzati interaziendali di natura amministrativa, espositiva, promozionale);
- k) spazi di sosta e parcheggio;
- l) presidi per la sicurezza pubblica;
- m) chiese e altri edifici e strutture per il culto religioso, così come definiti dall'articolo 71, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. .

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 11 del PdR)

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

I progetti di opere pubbliche:

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

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

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 posso 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 disciplinati *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 lettera dell'alfabeto, omettendo di specificarne la destinazione funzionale specifica, tuttavia, all'interno dello stesso PdS viene definita la seguente assegnazione funzionale:

x	Area verde e per la sosta, di completamento (sud-est)
y	area sud (LIMITROFA ALL'AREA DEL NUOVO PLESSO SCOLASTICO)

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 aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dal PdR. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

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

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 Materna (SM);
- Scuola Elementare (SE);
- Scuola Media Inferiore (SMI);

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

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

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

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

4. Per quanto concerne le caratteristiche costruttive degli edifici si rimanda alle disposizioni contenute dal D.M. del 18 dicembre 1975 e s.m.i., i cui parametri sono stati utilizzati anche come riferimento per la valutazione quantitativa dei Fabbisogni (PdS, Parte A), 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 realizzazione di una 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);
- Attrezzature Sportive e Impianti Sportivi Pubblici (AS-ISP);
- Attrezzature Private ad uso Pubblico (A.Priv.);

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 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 (MU);

- gli Ambulatori (AMB);
- le Attrezzature religiose e le relative pertinenze (AR);
- le Biblioteche (BI);
- le Piazze (PZ);
- le Attrezzature polifunzionali (AP).

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 SIp.

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

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

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

$R_c \leq 30\% \text{ Sf}$

$H_{\text{max}} = 8,50 \text{ m}$

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

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

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 si applicano i seguenti parametri:

$U_f \text{ max} = 1,00 \text{ mq/mq}$ (per interventi non assimilabili a tipologie residenziali)

$I_f \text{ max} = 1,2 \text{ mc/mq}$ (per interventi assimilabili a tipologie residenziali)

$R_c \leq 30\%$

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

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

Articolo 16 – Parcheggi pubblici

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

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

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

4. La definizione della quota minima di aree per la sosta dovuta in caso di attivazione di un Ambito soggetto a pianificazione attuativa e comunque di un intervento convenzionato è specificata in seno al presente documento, Articolo 6, *punto 2*.

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’ATU a destinazione produttiva, 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) purchè 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.

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 di nuova individuazione (x e y) e dal disegno del Sistema del Verde, sono aree che possono essere interessate da interventi realizzativi promossi in forma diretta dal proprietario:

- l’area x, in relazione alla creazione di spazi verdi attrezzati o aree per la sosta;
- il disegno del “Sistema de Verde, del paesaggio e della fruizione.
- la corresponsione di Opere e prestazioni legate alla gestione ed all’offerta di servizi di tipo immateriale.

4. Per quanto concerne le altre aree, la realizzazione diretta è possibile, previo accordo con l’Amministrazione Comunale, nonché la definizione di un progetto preliminare da cui partire, fermo restando quanto previsto dal Codice degli Appalti (Contratti).

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, di cui all'Articolo 9, Approfondimento al punto p) del PdR, nonché nel rispetto delle indicazioni e dei contenuti specifici indicati dal presente articolato normativo:

- a) la cessione gratuita delle aree per Opere di Urbanizzazione primaria, nonché la realizzazione delle stesse all'interno del comparto attuativo, secondo lo schema di assetto definito dagli elaborati grafici – e comunque, in mancanza di indicazioni, in modo da garantire il raccordo del nuovo comparto con la viabilità locale esistente;
- b) la realizzazione e la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, secondo le modalità esecutive previste dal nuovo Codice degli Appalti – di cui in Appendice –, ed in misura non inferiore alle quantità fissate dal presente articolato normativo;
- c) all'interno degli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, nell'ambito del parametro Do.Min.O, devono essere realizzati parcheggi pubblici per una quota pari a 4 mq/abth (in riferimento da interventi di natura residenziale) e il verde 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 localizzati in posizione utile a servire non solo l'Ambito, ma anche il tessuto urbano circostante, nei limiti e secondo quanto disposto dall'Articolo 6 delle presenti norme. Al momento della definizione della presentazione della documentazione funzionale all'adozione dello strumento attuativo, ovvero alla bozza di Convenzione, tutte le aree di cui al presente articolo, nonché eventuali quote di “standard qualitativo negoziale” attivate dovranno essere precisamente individuate a livello cartografico, ovvero puntualmente quantificate e definite - in caso si proceda alla monetizzazione delle stesse;
- d) all'interno degli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, nell'ambito del parametro Do.Min.O, devono essere realizzati parcheggi pubblici per una quota pari al 10% della SIp realizzata in riferimento ad interventi di natura produttiva. Le aree per la sosta dovranno essere localizzati in posizione utile a servire non solo l'Ambito, ma anche il tessuto urbano circostante, nei limiti di quanto disposto dall'Articolo 6 delle presenti norme. Al momento della definizione della presentazione della documentazione funzionale all'adozione dello strumento attuativo, ovvero alla bozza di Convenzione, tutte le aree di cui al presente articolo, nonché eventuali quote di “standard qualitativo negoziale” attivate dovranno essere precisamente individuate a livello cartografico, ovvero puntualmente quantificate e definite - in caso si proceda alla monetizzazione delle stesse;
- e) all'interno degli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, nell'ambito del parametro Do.Min.O, devono essere realizzati parcheggi pubblici per una quota pari al 50% della SIp realizzata in riferimento ad interventi di natura commerciale/artigianale. Le aree per la sosta dovranno essere localizzati in posizione utile a servire non solo l'Ambito, ma anche il tessuto urbano circostante, nei limiti di quanto disposto dall'Articolo 6 delle presenti norme. Al momento della definizione della presentazione della documentazione funzionale all'adozione dello strumento attuativo, ovvero alla bozza di Convenzione, tutte le aree di cui al presente articolo, nonché eventuali quote di “standard qualitativo negoziale” attivate dovranno essere precisamente individuate a livello cartografico, ovvero puntualmente quantificate e definite - in caso si proceda alla monetizzazione delle stesse;

- f) In generale, in caso di interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, le aree per attrezzature, servizi ed opere di urbanizzazione devono essere adeguatamente individuate nel progetto, nonché realizzate e cedute all'Amministrazione entro il termine di validità dell'atto abilitativo.

3. In linea generale, 'ove occorra addivenire all'acquisizione del titolo abilitativo per poter procedere all'edificazione, quale condizione di efficacia, lo stesso deve essere accompagnato da una impegnativa unilaterale, da 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 degli Contratti (o Codice degli Appalti) di cui al D.Lgs. n.113 del 2007 e al successivo D.Lgs n. 152/2008, si definisce quanto segue:

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

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

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

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

Articolo 22 - Monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi

1. Il ricorso alla monetizzazione delle aree è possibile esclusivamente qualora non siano 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.

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, Parte B – Programma degli interventi.

3. Fatto salvo quanto disposto ~~dal DdP in relazione all'attuazione degli Ambiti di trasformazione (ATU) e dal PdR per quanto concerne l'attuazione degli Ambiti di Recupero Urbano (ARU) e degli Ambiti di~~

Riqualificazione Urbana (ARTU), il ricorso alla monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi è ammesso nei seguenti casi:

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

4. In caso il soggetto attuatore sia proprietario di aree di interesse comunale, ovvero di terreni compresi all'interno delle "nuove aree e attrezzature della città pubblica" individuate dalla cartografia del PdS, o di aree interessate dal disegno del "Sistema del Verde", 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 limitatamente alla definizione di interventi attuativi localizzati all'interno del Tessuto urbano consolidato e dei Nuclei di Antica Fondazione, anche qualora localizzati in corrispondenza di ARTU o ARU, per le quali sia dimostrata l'impossibilità al reperimento della dotazione minima all'interno dell'area soggetta a pianificazione attuativa.

6. Al fine di perseguire l'obiettivo di procedere ad una corretta attuazione del PdS, il Valore di monetizzazione delle aree da corrispondere all'Amministrazione Comunale da parte del Soggetto attuatore non potrà essere inferiore al "valore venale di un terreno con vocazione edificatoria posto all'interno del territorio comunale (e a ridosso del centro abitato)".

Detto valore dovrà essere periodicamente aggiornato – con indicazione di aggiornamento ogni 2 anni – a cura dell'Ufficio Tecnico comunale, tenendo conto del "indennità di esproprio delle aree fabbricabili", si come definito dalla normativa vigente in materia di esproprio ed in particolare dalla L. 24 dicembre 2007 n. 244 e s.m.i. .

7. Il valore di monetizzazione, che tiene conto sia del costo di acquisizione delle "nuove aree della città pubblica" che dell'acquisizione di servizi immateriali a favore della collettività, viene attestato alla data di adozione del presente documento in una cifra compresa tra gli 80,00 e i 100,00 euro, a seconda che si tratti di aree localizzate sul Capoluogo piuttosto che sulle Frazioni.

Tale stima, è stata effettuata tenendo conto delle indicazioni di cui al comma precedente.

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 Contratti);
- 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 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 Contratti);
- 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, contenuta nel Rapporto Ambientale.

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

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

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

1. La progressiva realizzazione del disegno del “Sistema del Verde” rappresenta un obiettivo specifico esplicitato dal DdP attorno al quale sono stati strutturati meccanismi e strumenti di attuazione diversificati. Il Parametro minimo di riferimento riferito all’implementazione del Sistema del Verde è correlato al concetto di Dotazione Minima Ottimale – Do.Min.O. ed è stato attestato ad una quantificazione pari a 0,4 mq/AbTh.

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.

Articolo 26 — Criterio di perequazione e di compensazione — Meccanismo di attivazione degli ATU

1. ~~Principio di Perequazione urbanistica: il DdP applica agli Ambiti di Trasformazione Urbana e alle Nuove aree per attrezzature e servizi della Città pubblica un indice territoriale virtuale pari a 0,65 mc/mq, attribuendo così pari dignità alle aree oggetto di trasformazione ed alle aree di interesse pubblico su cui viene fondata l’attuabilità dello strumento di governo del territorio.~~

~~Non avendo individuato ATU sul territorio del Comune di Cervignano d’Adda, il presente comma è da intendersi riferito al solo comune di Mulazzano.~~

2. ~~Principio di Compensazione: “Fermo restando quanto disposto dall’art. 1, commi da 21 a 24, della legge 15 dicembre 2004, n. 308, alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo.” Secondo quanto previsto dal meccanismo di attivazione degli ATU, il “soggetto attuatore” viene compensato per la cessione gratuita della area dalla contestuale acquisizione di Capacità edificatoria virtuale che può essere utilizzata all’interno dell’ATU.~~

3. ~~Schema di definizione del meccanismo di attivazione degli ATU di natura residenziale:~~

St totale degli ATU (residenziali)	St destinata a “nuove aree e attrezzature della “Città pubblica”	Totale (St)
_____mq	_____mq	_____mq
Volumetria virtuale degli ATU	Capacità edificatoria virtuale nuove aree “per attrezzature e servizi” *	Totale Capacità volumetrica abbinabile
(A) — _____mc	(B) — _____mc	_____mc
Peso insediativo corrispondente	Peso insediativo corrispondente	totale
_____AbTh	_____AbTh	_____AbTh

~~Valore che
Moltiplicato per
0,65 mc/ab (comma1)~~

~~Abitanti teoricamente
insediabili
derivati
dall’abbinamento~~

- ~~4. L'attuazione del meccanismo di attivazione degli ATU non determina necessariamente una corrispondenza diretta tra ATU e Aree per attrezzature e servizi che per il presente PdS sono definite come x), y) , quanto piuttosto tra la "capacità edificatoria virtuale" espressa dall'ATU, calcolata in relazione alla propria superficie territoriale, e la corrispondente "capacità edificatoria virtuale" dell'area per attrezzature e servizi, definita in relazione di proporzionalità diretta rispetto alla superficie dell'ATU.~~
- ~~5. L'Indice territoriale abbinato diviene convenzionabile nel momento in cui il "soggetto attuatore" cede l'area corrispondente alla Capacità edificatoria virtuale acquisita. 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.~~
- ~~6. Comma soppresso~~
- ~~7. All'interno del tessuto urbano consolidato, non sono ammessi trasferimento di capacità edificatoria.~~
- ~~8. Il Comune può definire, con apposito provvedimento, specifiche norme regolamentari per l'applicazione della perequazione e della compensazione.~~

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

1. All'atto di presentazione di un progetto relativo ad una trasformazione territoriale, anche in caso di interventi afferenti la "Città pubblica", al fine di favorirne il conseguimento ed il mantenimento di un miglior livello della qualità della vita, sono previste alcune casistiche di incentivazione urbanistica, sì come previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., attraverso cui è possibile ottenere, da parte del soggetto attuatore, il conferimento maggiori diritti edificatori, fino ad un massimo di incremento per ciascuna casistica, pari ad un indice fondiario di 0,15 mc/mq, (pari al 15% dell'Uf per interventi di natura non residenziale), rispetto alla volumetria ammessa.

L'accumulazione degli incentivi non può in ogni caso superare gli 0,25 mc/mq, (pari al 25% dell'Uf per interventi di natura non residenziale), rispetto alla volumetria ammessa.

2. Casistiche di incentivazione urbanistico:

- per interventi ricompresi in piani e strumenti attuativi di cui all'Articolo 9 e/o soggetti a attuazione mediante presentazione di Permessi di Costruire Convenzionati, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti dalla normativa di PGT e dalla normativa vigente riguardanti:
 - significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo (0,07 mc/mq) – piantumazioni o rinaturalizzazione di aree a verde privato inserite nell'Ambito soggetto a pianificazione attuativa; oppure mitigazioni collocate in corrispondenza di aree e attrezzature tecnologiche o piazzole ecologiche (di cui al PdS), o in adiacenza ad attività produttive o zootecniche (al fine di migliorare i rapporti di coesistenza tra attività zootecniche e nuclei urbani);
 - interventi di riqualificazione paesaggistica e di mitigazione o rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi ~~(TEEM)~~ (0,08), con particolare riferimento alla demolizione di manufatti ex-agricoli dismessi che non presentino caratteri di pregio architettonico, ovvero attraverso la definizione di interventi qualificanti localizzati all'interno degli Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale o degli Ambiti agricoli di tutela ambientale, in attuazione del disegno del "Sistema del verde e delle relazioni" di cui al DdP;
anche se eseguiti in area limitrofa al piano attuativo, purché specificato ed esplicitato all'interno della Convenzione e coperto da garanzia fidejussoria;
- per interventi ricompresi in piani e strumenti attuativi di cui all'Articolo 9 e/o soggetti a attuazione mediante presentazione di Permessi di Costruire Convenzionati, a fronte del conseguimento di benefici

pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti dalla normativa di PGT e dalla normativa regionale vigente:

- che presentino riduzioni certificate superiori del 20% e fino al 50% rispetto ai limiti di fabbisogno di energia primaria (EPH) o trasmittanza termica definiti dalle disposizioni regionali vigenti - L.R. n°26/1995, come modificato dall'articolo 12 della L.R. 33/2007 (incentivo volumetrico assegnabile fino ad un massimo di 0,1 o percentuale corrispondente);
- che attuino i suddetti interventi di nel rispetto qualità progettuale (fino a un massimo di 0,05 o percentuale corrispondente).

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

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

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

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

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

Articolo 28 - Aree e attrezzature private di uso pubblica

1. Aree ospitanti “servizi privati di interesse pubblico”, ovvero una particolare casistica funzionale appartenente al Tessuto Urbano Consolidato che definisce situazioni azzonative consolidate caratterizzate dalla presenza di funzioni di tipo sportivo, socio-culturale e religioso.

2. Dette aree sono evidenziate sia dagli elaborati grafici del PdR, che da quelli del PdS e comprendono servizi ed attrezzature di proprietà e gestione privata ma di uso e di interesse pubblico con vincolo non preordinato all'esproprio.

Articolo 29 - Altre aree pubbliche

1. Si tratta di aree caratterizzate dalla presenza di servizi di carattere sociale, assistenziale o sportivo e ricreativo, all'interno delle quali 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: 5%

H_max: 8,50 m.

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 scuole materne). A livello cartografico l'area è segnata con una perimetrazione, mentre all'interno del comparto possono essere segnate le scritte AR o A.Priv., (se si tratti di attrezzature private di uso pubblico).

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, le aree destinate ad attrezzature e servizi di proprietà comunale di attuazione non ancora definita possono essere destinate dall'Amministrazione Comunale ad Edilizia Residenziale Pubblica o Convenzionata, senza che ciò comporti variante al PdS.

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

a) La cessione di parte della superficie dell'Ambito per la realizzazione degli interventi di cui al presente Articolo concordata in seno all'applicazione del meccanismo di attuazione dell'ATU, definito secondo le modalità di cui all'Articolo 6 e al CAPO III delle presenti norme, non comporta variazione al PdS a meno che la stessa non ricada all'interno della casistica di Variante obbligatoria definita all'Articolo 4.

In rapporto alle modalità di attuazione dell'intervento di cui al presente comma e nel caso di superfici cedute all'interno dell'ATU, fermo restando ogni obbligo riferito alla corresponsione della Dotazione Minima Ottimale, la quota di aree cedute può essere equiparate alla quota di "standard qualitativo negoziale".

b) La cessione di parte della superficie dell'Ambito per la realizzazione degli interventi di cui al presente Articolo concordata a valle della definizione del meccanismo di attuazione dell'ATU, definito secondo le modalità di cui all'Articolo 6 e al CAPO III delle presenti norme, non comporta variazione al PdS a meno che la stessa non ricada all'interno della casistica di Variante obbligatoria definita all'Articolo 4.

In rapporto alle modalità di attuazione dell'intervento di cui al presente comma e nel caso di superfici cedute all'interno dell'ATU, fermo restando ogni obbligo riferito alla corresponsione della Dotazione Minima Ottimale, la quota di aree cedute può essere equiparate alla quota di "nuove aree per attrezzature della città pubblica" da cedere da parte del "soggetto attuatore" per l'acquisizione della capacità edificatoria virtuale, ovvero il conseguimento dell'Indice territoriale abbinato..

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

In linea generale, in considerazione delle indicazioni di sviluppo locale definite dal Piano in relazione ai parametri attuativi assegnati agli ATU, nonché rispetto alle precedenti esperienze di Edilizia Residenziale Pubblica attivate sul territorio comunale, si individua un valore di Indice Territoriale (It) pari a 0,5 mc/mq.

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

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

CAPO VI – ZONE A VINCOLO SPECIALE

Articolo 32 – Sistema del Verde urbano

1. Il disegno del Sistema del Verde, del paesaggio e della fruizione è composto da diverse componenti, sia di natura urbana che extraurbana ed inter-comunale.
2. Ferma restando tale consapevolezza, il PGT, attraverso il PdR, ha 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 33 - Area per le attrezzature cimiteriali

1. Sono le aree interessate dalle strutture cimiteriali esistenti, e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale, nel rispetto del R.R. n.6/2004.
2. Come già specificato anche dal PdR, su tali aree è consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.
Conseguentemente NON potrà essere consentita l'edificazione di nuove strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.
3. In caso la fascia di rispetto ricada in ambiti agricoli, è consentita la coltivazione delle suddette aree, 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.

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

1. Sono aree definite dalla cartografia del PdS come “Aree per attrezzature tecnologiche”, definite come segue:
 - Impianti di depurazione (ID);
 - Piazzole ed Isole ecologiche (PE- IE);
 - Magazzini e depositi (MD);
 - Serbatoi acqua potabile (SA).ed “Attrezzature tecnologiche private”, non specificamente classificate.
2. Tali aree sono destinate è riservata ad impianti tecnologici, pubblici come privati, di interesse pubblico generale, quali impianti:
 - a) Depuratori ed impianti di smaltimento di rilevanza locale o intercomunale, depositi per mezzi pubblici, attrezzature per la nettezza urbana, discariche temporanee per la raccolta differenziata.

b) Centrali e cabine elettriche ed idriche, impianti per l'erogazione del gas metano e dell'acqua, centrali telefoniche, ripetitori per la diffusione delle tecnologie wireless e per la comunicazione.

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

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

Uf max 1 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 35 – Soluzioni viabilistiche di progetto

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

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

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 ATU e agli ARTU, di secondaria o terziaria importanza, può essere modificata in fase di progettazione della lottizzazione, tuttavia non possono essere variati i vertici di innesto con la rete esistente, in quanto verrebbe meno la funzione strategica previsionale e verrebbe disatteso uno degli Obiettivi di PGT;

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

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

6. 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).

7. In senso generale, per quanto attiene i tronchi stradali principali evidenziati in forma di tracciato all'interno delle Schede d'Ambito riferite agli ATU e in forma progettuale all'interno della cartografia del PdS (in riferimento agli ARTU), si definiscono le seguenti indicazioni progettuali:

- fermo restando quanto definito al comma 5, si prefigurano due tipologie di sezioni stradali possibili:
 - a) la prima definisce una strada con calibro pari a 11,2 m, con carreggiata carrabile di 6,0 m, affiancata da due marciapiedi in rilevato ed affiancata da una pista ciclabile ;
 - b) la seconda, immaginata in particolare per tronchi stradali posti al "bordo" dell'edificato, definisce una carreggiata carrabile di 7 metri, con marciapiede sul lato interno e pista ciclo-pedonale sul lato esterno;
- lungo i tracciati "di bordo" deve essere evitata la localizzazione di parcheggi (sia in linea che a spina di pesce) in quanto definiscono situazioni di pericolosità viabilistica. L'individuazione delle aree di sosta pubbliche dovrà essere individuata all'interno in forma compatta in posizione centrale all'Ambito, o comunque in posizione accessibile anche dalle aree limitrofe.

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.

APPENDICE

→ Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 – “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE”

(G.U. n. 100 del 2 maggio 2006)

Parte I, Titolo I – Capo I, Contratti di rilevanza comunitaria

Art. 28. Importi delle soglie dei contratti pubblici di rilevanza comunitaria

1. Fatto salvo quanto previsto per gli appalti di forniture del Ministero della difesa dall'articolo 196, per i contratti pubblici di rilevanza comunitaria il valore stimato al netto dell'imposta sul valore aggiunto (i.v.a.) è pari o superiore alle soglie seguenti:

- a) **133.000** euro, per gli appalti pubblici di forniture e di servizi diversi da quelli di cui alla lettera b.2), aggiudicati dalle amministrazioni aggiudicatrici che sono autorità governative centrali indicate nell'allegato IV;
- b) **206.000** euro,
 - b.1) per gli appalti pubblici di forniture e di servizi aggiudicati da stazioni appaltanti diverse da quelle indicate nell'allegato IV;
 - b.2) per gli appalti pubblici di servizi, aggiudicati da una qualsivoglia stazione appaltante, aventi per oggetto servizi della categoria 8 dell'allegato II A, servizi di telecomunicazioni della categoria 5 dell'allegato II A, le cui voci nel CPV corrispondono ai numeri di riferimento CPC 7524, 7525 e 7526, servizi elencati nell'allegato II B;
- c) **5.150.000** euro per gli appalti di lavori pubblici e per le concessioni di lavori pubblici.

Art. 32. Amministrazioni aggiudicatrici e altri soggetti aggiudicatori

1. Salvo quanto dispongono il comma 2 e il comma 3, le norme del presente titolo, nonché quelle della parte I, IV e V, si applicano in relazione ai seguenti contratti, di importo pari o superiore alle soglie di cui all'articolo 28:

- a) lavori, servizi, forniture, affidati dalle amministrazioni aggiudicatrici;
- b) appalti di lavori pubblici affidati dai concessionari di lavori pubblici che non sono amministrazioni aggiudicatrici, nei limiti stabiliti dall'articolo 142;
- c) lavori, servizi, forniture affidati dalle società con capitale pubblico, anche non maggioritario, che non sono organismi di diritto pubblico, che hanno ad oggetto della loro attività la realizzazione di lavori o opere, ovvero la produzione di beni o servizi, non destinati ad essere collocati sul mercato in regime di libera concorrenza, ivi comprese le società di cui agli articoli 113, 113-bis, 115 e 116 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- d) lavori, affidati da soggetti privati, di cui all'allegato I, nonché lavori di edilizia relativi ad ospedali, impianti sportivi, ricreativi e per il tempo libero, edifici scolastici e universitari, edifici destinati a funzioni pubbliche amministrative, di importo superiore a un milione di euro, per la cui realizzazione sia previsto, da parte dei soggetti di cui alla lettera a), un contributo diretto e specifico, in conto interessi o in conto capitale che, attualizzato, superi il 50 per cento dell'importo dei lavori;
- e) appalti di servizi, affidati da soggetti privati, relativamente ai servizi il cui valore stimato, al netto dell'i.v.a., sia pari o superiore a 206.000 euro, allorché tali appalti sono connessi ad un appalto di lavori di cui alla lettera d) del presente comma, e per i quali sia previsto, da parte dei soggetti di cui alla lettera a), un contributo diretto e specifico, in conto interessi o in conto capitale che, attualizzato, superi il 50 per cento dell'importo dei servizi;
- f) lavori pubblici affidati dai concessionari di servizi, quando essi sono strettamente strumentali alla gestione del servizio e le opere pubbliche diventano di proprietà dell'amministrazione aggiudicatrice;
- g) **lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5 della legge 17 agosto 1942, n. 1150. L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 55. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e le esecuzioni di lavori.**

L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva ed esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza;

- h) lavori, servizi forniture affidati dagli enti aggiudicatori di cui all'articolo 207, qualora, ai sensi dell'articolo 214, devono trovare applicazione le disposizioni della parte II anziché quelle della parte III del presente codice.

Capo IV - Servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria

Sezione II - Procedimento di approvazione dei progetti e effetti ai fini urbanistici ed espropriativi

Art. 97. Procedimento di approvazione dei progetti

1. L'approvazione dei progetti da parte delle amministrazioni viene effettuata in conformità alle norme dettate dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 e alle disposizioni statali e regionali che regolano la materia. Si applicano le disposizioni in materia di conferenza di servizi dettate dagli articoli 14-bis e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 98. Effetti dell'approvazione dei progetti ai fini urbanistici ed espropriativi

9-1. Restano ferme le norme vigenti che stabiliscono gli effetti dell'approvazione dei progetti ai fini urbanistici ed espropriativi.

→ Ai sensi della Sentenza della Corte Costituzionale n. 401 del 2007, il comma 2 del presente articolo è stato dichiarato illegittimo, per cui, "l'approvazione dei progetti definitivi di interventi relativi alla realizzazione di infrastrutture di trasporto, viabilità e parcheggi, anche se tese a migliorare la qualità dell'aria e dell'ambiente nelle città, da parte del Consiglio Comunale NON costituisce variante urbanistica.

Parte I, Titolo II – Contratti sotto soglia comunitaria

Art. 122. Disciplina specifica per i contratti di lavori pubblici sotto soglia (commi 1, 7, 8 e 9)

1. Ai contratti di lavori pubblici sotto soglia comunitaria non si applicano le norme del presente codice che prevedono obblighi di pubblicità e di comunicazione in ambito sovranazionale. Le stazioni appaltanti possono ricorrere ai contratti di cui all'articolo 53, comma 2, lettere b) e c), qualora riguardino lavori di speciale complessità o in caso di progetti integrali, come definiti rispettivamente dal regolamento di cui all'articolo 5, ovvero riguardino lavori di manutenzione, restauro e scavi archeologici.

7. La procedura negoziata è ammessa, oltre che nei casi di cui agli articoli 56 e 57, anche per lavori di importo complessivo non superiore a centomila euro.

7-bis. I lavori di importo complessivo pari o superiore a 100.000 euro e inferiore a 500.000 euro possono essere affidati dalle stazioni appaltanti, a cura del responsabile del procedimento, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, e secondo la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6; l'invito è rivolto ad almeno cinque soggetti, se sussistono aspiranti idonei in tale numero.

8. Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g), si applica la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6; l'invito è rivolto ad almeno cinque soggetti se sussistono in tale numero aspiranti idonei.

9. Per lavori d'importo inferiore o pari a 1 milione di euro quando il criterio di aggiudicazione è quello del prezzo più basso, la stazione appaltante può prevedere nel bando l'esclusione automatica dalla gara delle offerte che presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia individuata ai sensi dell'articolo 86; in tal caso non si applica l'articolo 86, comma 5. Comunque la facoltà di esclusione automatica non è esercitabile quando il numero delle offerte ammesse è inferiore a dieci; in tal caso si applica l'articolo 86, comma 3.

Parte V, Disposizioni di coordinamento, finali e transitorie - abrogazioni

Art. 253. Norme transitorie (commi 1, 1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinques e 8)

1. Fermo quanto stabilito ai commi 1-bis, 1-ter, 1-quater e 1-quinquies, le disposizioni di cui al presente codice si applicano alle procedure e ai contratti i cui bandi o avvisi con cui si indice una gara siano pubblicati successivamente alla data della sua entrata in vigore, nonché, in caso di contratti senza pubblicazione di bandi o avvisi, alle procedure e ai contratti in cui, alla data di entrata in vigore del presente codice, non siano ancora stati inviati gli inviti a presentare le offerte.

1-bis. Per i contratti relativi a lavori, servizi e forniture, nei settori ordinari e speciali, le seguenti disposizioni si applicano alle procedure i cui bandi o avvisi siano pubblicati successivamente al 1° agosto 2007:

- a) articolo 33, commi 1 e 2, nonché comma 3, secondo periodo, limitatamente alle sole centrali di committenza;
- b) *(lettera soppressa dall'articolo 1 del d.lgs. n. 6 del 2007)*
- c) *(lettera soppressa dall'articolo 1, comma 1, lettera t), d.lgs. n. 113 del 2007)*
- d) articolo 59, limitatamente ai settori ordinari.

1-ter. Per gli appalti di lavori pubblici di qualsiasi importo, nei settori ordinari, le disposizioni dell'articolo 56 si applicano alle procedure i cui bandi siano pubblicati successivamente al 1° agosto 2007. Le disposizioni dell'articolo 57 si applicano alle procedure per le quali l'invito a presentare l'offerta sia inviato successivamente al 1° agosto 2007.

1-quater. Per i contratti relativi a lavori, servizi e forniture nei settori ordinari e speciali, le disposizioni dell'articolo 58 si applicano alle procedure i cui bandi o avvisi siano pubblicati successivamente alla data di entrata in vigore del regolamento di cui all'articolo 5.

1-quinquies. Per gli appalti di lavori pubblici di qualsiasi importo, nei settori ordinari, le disposizioni degli articoli 3, comma 7, e 53, commi 2 e 3, si applicano alle procedure i cui bandi siano pubblicati successivamente alla data di entrata in vigore del regolamento di cui all'articolo 5. Le disposizioni di cui all'articolo 256, comma 1, riferite alle fattispecie di cui al presente comma, continuano ad applicarsi fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui all'articolo 5.

8. Limitatamente ai lavori di importo sotto soglia, le disposizioni dell'articolo 32, comma 1, lettera g) e dell'articolo 122, comma 8, non si applicano alle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi da parte di soggetti privati che, alla data di entrata in vigore del codice, abbiano già assunto nei confronti del Comune l'obbligo di eseguire i lavori medesimi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.