

PGT

Piano di Governo del Territorio



COMUNE DI SERMIDE



Incaricati:

Arch. Vittorio Valpodi
Prof.ssa Maria Cristina Treu
Arch. Mario Berni
Arch. Carlo Peraboni

Gruppo di lavoro:

Arch. Erika Ghitti
Arch. Chiara Lanzoni
Dott.ssa Mariangela Gobbi
Dott.ssa Sara Guernieri
Dott. Diego Bagnardi
Dott. Luca Carbonieri

Contributi Specialistici:

Dott. Geol. Francesco Gabrielli
Dott. Geol. Alberto Baracca



PIANO DEI SERVIZI

Argomento Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi

Versione Novembre 2011

Documento modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri presentati

DA

PS

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	1
CAPO I – CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	1
<i>articolo 1 - Il Piano dei servizi</i>	<i>1</i>
<i>articolo 2 - Elaborati costitutivi del Piano dei servizi</i>	<i>1</i>
<i>articolo 3 - Riferimenti normativi.....</i>	<i>1</i>
<i>articolo 4 - Limitazione del vincolo espropriativo</i>	<i>2</i>
<i>articolo 5 - Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale</i>	<i>2</i>
<i>articolo 6 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico</i>	<i>3</i>
<i>articolo 7 - Azioni strategiche del Piano dei Servizi e rapporto con il Documento di Piano.....</i>	<i>3</i>
CAPO II – DEFINIZIONI DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	4
<i>articolo 8 - Classificazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico</i>	<i>4</i>
TITOLO 2 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE E SPECIFICHE.....	7
CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	7
<i>articolo 9 - Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi</i>	<i>7</i>
<i>articolo 10 - Varianti al Piano dei servizi</i>	<i>8</i>
<i>articolo 11 - Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi.....</i>	<i>8</i>
<i>articolo 12 - Limiti delle costruzioni nelle aree a servizi.....</i>	<i>8</i>
CAPO II - MODALITÀ PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DEI SERVIZI	8
<i>articolo 13 - Dotazione di servizi nei piani attuativi.....</i>	<i>8</i>
<i>articolo 14 - Monetizzazione</i>	<i>9</i>
<i>articolo 15 - Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.....</i>	<i>9</i>
<i>articolo 16 - Compensazione per la realizzazione dei servizi</i>	<i>9</i>
<i>articolo 17 - Rete ecologica e verde di connessione fra territorio rurale ed edificato</i>	<i>10</i>
<i>articolo 18 - Gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano</i>	<i>10</i>
CAPO III - DISPOSIZIONI SPECIFICHE DIVERSE	10
<i>articolo 19 - Incentivazione nelle aree di rilevanza paesistica e ambientale</i>	<i>10</i>
<i>articolo 20 - Realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi.....</i>	<i>11</i>
<i>articolo 21 - Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</i>	<i>11</i>
<i>articolo 22 - Regime delle aree per attrezzature e servizi esistenti di proprietà privata</i>	<i>11</i>
TITOLO 3 - RINVIO AI PIANI DI SETTORE.....	11
CAPO I - PIANI DI SETTORE.....	11
<i>articolo 23 - Riferimenti</i>	<i>11</i>
<i>articolo 24 - Rapporti con il PUGSS.....</i>	<i>12</i>
<i>articolo 25 - Contenuti prescrittivi dei piani di settore</i>	<i>12</i>

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO I – CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

articolo 1 - Il Piano dei servizi

Il Piano dei servizi è lo strumento con il quale l'Amministrazione comunale, concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento del Documento di piano e del PGT, nonché provvede alla programmazione indicativa degli interventi. Il Piano dei servizi promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Amministrazione pubblica e privati, per la realizzazione e la gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, avvalendosi del supporto di strategie territoriali e piani di settore. In qualità di strumento di indirizzo e di attuazione del PGT, il Piano dei servizi, può essere sempre modificato ed aggiornato in relazione allo stato di attuazione delle sue previsioni.

articolo 2 - Elaborati costitutivi del Piano dei servizi

Il Piano dei servizi è composto dai seguenti elaborati:

Relazione Illustrativa del PdS

PSAll Schede del rilievo analitico delle attrezzature e dei servizi pubblici o di interesse pubblico e generale esistenti

PSDA Disposizioni di Attuazione del PdS

Tavole

- PS1 Censimento dei Servizi e Strategie di Piano – scala 1:10.000 e 1:5.000
- PS2 Progetto del sistema dei servizi – Capoluogo di Sermide – scala 1:2.000
- PS3 Progetto del sistema dei servizi – Frazioni di Moglia e Capo di Roveri – scala 1:2.000
- PS4 Progetto del sistema dei servizi – Frazioni di Arginino, Santa Croce e altre località – scala 1:2.000
- PS5 Progetto del sistema dei servizi – Frazioni di Caposotto, Malcantone e Porcara – scala 1:2.000

articolo 3 - Riferimenti normativi

Il Piano dei servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i., sono richiamate altresì le norme nazionali e regionali in materia di lavori pubblici in particolare riguardanti l'esecuzione di opere di urbanizzazione e finanza di progetto. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante e conformativo dell'uso del suolo.

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

articolo 4 - Limitazione del vincolo espropriativo

Il Piano dei servizi si pone come obiettivo primario la concertazione e il coinvolgimento degli operatori privati nella realizzazione e gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, limitando e subordinando il ricorso alle procedure coattive in caso di inerzia da parte dell'iniziativa privata.

Ai sensi dell'art. 9, comma 13, della legge regionale n. 12/2005, non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Le previsioni dei servizi all'interno dei comparti perimetrati e definiti dal Documento di piano (Ambiti di trasformazione), in quanto orientative e non conformative, fermo restando le dotazioni minime previste, hanno le caratteristiche di cui al comma precedente.

articolo 5 - Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti 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.

La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso è approvato con deliberazione di Consiglio Comunale e deve rispondere alle seguenti indicazioni:

- a) previsione di orari e modalità di funzionamento in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale;
- b) previsione di tariffe ridotte per particolari categorie svantaggiate o per residenti od occupati nel Comune;
- c) un piano economico dell'intervento, la durata e rinnovabilità;
- d) le indicazioni sugli aspetti gestionali, completo del quadro delle attività, dell'esercizio economico e le relative modalità operative;
- e) le reciproche garanzie ed obblighi,
- f) le sanzioni ed i motivi di recessione dello status di Servizio.

Non necessitano di condizioni di asservimento o regolamento d'uso i servizi tradizionali afferenti ad Istituti Religiosi, alle Amministrazioni Pubbliche, agli Enti pubblici o privati con finalità di assistenza socio-sanitaria o del settore dell'approvvigionamento energetico.

Sono considerate aree per attrezzature pubbliche o d'interesse generale, quelle destinate:

- a) ad interventi di edilizia residenziale pubblica, la cui attuazione e/o gestione siano di competenza del comune o di altro Ente e/o Azienda pubblica;
- b) ad interventi realizzati da privati e/o cooperative quando finalizzati ad una residenza in affitto e/o vendita a prezzi agevolati, disciplinata d'apposita convenzione, avente anche carattere sociale. L'edilizia realizzata a tale scopo potrà essere generata anche da pianificazione negoziata come l'attuazione di Programmi Integrati di Intervento;
- c) ad interventi correlati ad eventuali finanziamenti statali per la realizzazione di edilizia residenziale rivolta a particolari categorie sociali.

articolo 6 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

- 6.1. Sono così definite, ed individuate negli elaborati cartografici del Piano dei servizi, e classificate al successivo art. 8, le parti del territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, al servizio della popolazione residente, presente o di previsione, di cui all'art. 9 della legge regionale n. 12/2005.
- 6.2. In tali zone é consentito sia completare le attrezzature esistenti, che realizzare nuove e diverse attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei servizi, Piani di settore, Piano Triennale delle Opere Pubbliche) e/o con un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, che deve in ogni caso considerare l'intera area e tutte le attrezzature eventualmente esistenti su di essa, coordinandone l'uso e la gestione. Gli interventi, potranno essere effettuati da soggetti privati nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e gli immobili realizzati dovranno essere asserviti all'uso pubblico o ceduti all'Amministrazione comunale. E' facoltà dell'Amministrazione comunale realizzare direttamente tali servizi.

articolo 7 - Azioni strategiche del Piano dei Servizi e rapporto con il Documento di Piano

La *tavola PS1 – Censimento dei Servizi e Strategie di Piano* riporta alcune azioni strategiche, che trovano diretto riferimento nel Documento di piano e che costituiscono le indicazioni operative per la costruzione della città pubblica.

Queste sono:

- il rafforzamento dei caratteri di naturalità del corridoio di terzo livello della rete ecologica provinciale
- la valorizzazione delle visuali del sistema golenale e fluviale
- la valorizzazione dell'elemento fluviale attraverso l'attracco fluviale ed il Centro di osservazione ambientale
- l'individuazione di aree da valorizzare già soggette a riqualificazione
- la valorizzazione di manufatti idrici storici
- l'individuazione di direttrici privilegiate per la fruizione del paesaggio naturale
- la connessione del capoluogo con le frazioni per la fruizione dei servizi e la valorizzazione del paesaggio agricolo e naturale
- la connessione con il sistema ferroviario
- l'individuazione di nuovi servizi
- il potenziamento e la valorizzazione delle centralità urbane esistenti
- l'individuazione di nuove centralità urbane
- la messa in rete, la riqualificazione e la valorizzazione dei servizi a vario livello e degli spazi pubblici urbani
- la messa a sistema dei principali centri di aggregazione quali piazze, giardini, luoghi della collettività

La *tavola PS1 – Censimento dei Servizi e Strategie di Piano* riporta inoltre le indicazioni strategiche per il completamento della mobilità individuando:

- la viabilità strategica prevista di primo livello
- la viabilità strategica prevista di primo livello
- la viabilità strategica prevista di primo livello
- la riqualificazione della viabilità esistente

La tavola *PS1 – Censimento dei Servizi e Strategie di Piano*, assume inoltre gli esiti del rilevamento svolto nell'ambito della costruzione del Quadro Conoscitivo indicando per ogni servizio esistente, con apposito codice identificativo, la scheda di analisi corrispondente riportata nell'*Allegato - Schede del rilievo analitico delle attrezzature e dei servizi pubblici o di interesse pubblico e generale esistenti*.

CAPO II – DEFINIZIONI DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

articolo 8 - Classificazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico

In coerenza con le disposizioni della legislazione nazionale e regionale il Piano dei Servizi classifica le aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuando per ognuna di loro una tipologia di servizio, e i parametri edilizi edificatori, al fine di raggiungere i requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio locale persegue. Si individuano nove differenti tipologie di servizio per le quali vengono indicati i parametri edilizi che i soggetti privati dovranno rispettare per l'attuazione delle eventuali iniziative insediative. Ai sensi dell'art 40 della LR 12/2005, detti parametri potranno essere modificati per iniziative di specifico interesse dell'Amministrazione che potrà, motivatamente, assumere parametri edilizi differenti. Ai sensi del precedente punto 6.2., il progetto esecutivo, approvato dal Consiglio Comunale, dovrà in ogni caso considerare l'intera area e tutte le attrezzature eventualmente esistenti su di essa, coordinandone l'uso e la gestione. Le tipologie individuate sono:

8a - Attrezzature e servizi di interesse collettivo - IC

Per la aree individuate come *Attrezzature e servizi di interesse collettivo - IC*, nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,5
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	50
Spd	Superficie permeabile drenante / fondiaria	%	30
H	Altezza massima	ml.	7,50

8b - Attrezzature e servizi per l'istruzione - IS

Per la aree individuate come *Attrezzature e servizi per l'istruzione - IS*, nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,3
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	50
Spd	Superficie permeabile drenante / fondiaria	%	30
H	Altezza massima	ml.	7,50

8c - Attrezzature e servizi per lo sport - SP

Per la aree individuate come *Attrezzature e servizi per lo sport - SP*, nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,1
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	20
Spd	Superficie permeabile drenante / fondiaria	%	50
H	Altezza massima	ml.	4,50

8d - Attrezzature per il culto

Per la aree individuate come *Attrezzature per il culto*, nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	50
Spd	Superficie permeabile drenante / fondiaria	%	50
H	Altezza massima	ml.	7,50

8e – Verde pubblico - VP

Per la aree individuate come *Verde pubblico - VP*, nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,1
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	10
Spd	Superficie permeabile drenante / fondiaria	%	90
H	Altezza massima	ml.	3,00

8f – Parcheggi - PK

Per la aree individuate come *Parcheggi - PK*, nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,05
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	10
Spd	Superficie permeabile drenante / fondiaria	%	30
H	Altezza massima	ml.	3,00

8g – Ciclabili - CI

I progetti per la realizzazione di interventi per la mobilità lenta devono essere improntati alla sicurezza della circolazione di tutti gli utenti, alla riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico, al rispetto dell'ambiente ed alla valorizzazione degli itinerari di interesse storico e architettonico.

Nei nuovi tracciati ed in quelli esistenti, caratterizzati da visuali paesaggistiche privilegiate, per profondità ed ampiezza, che consentono di cogliere aspetti distintivi del paesaggio, sono vietati interventi che compromettano la qualità e la fruibilità paesistica, come ad esempio l'installazione di cartellonistica pubblicitaria.

I progetti per la realizzazione di nuove piste ciclopedonali o per la riqualificazione di quelle esistenti, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle Disposizioni attuative del PGT, devono rispettare le caratteristiche tecniche contenute nel D.M. 30.11.1999 n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili" e nella D.G.R. 22.12.1999 n. VII/47207 "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale".

8h – Edilizia residenziale Pubblica - EP

Le aree destinate a servizi possono essere destinate dall'Amministrazione Comunale ad edilizia sociale, residenziale pubblica o convenzionata senza che ciò comporti variante al Piano dei servizi, nei limiti di cui all'art. 11.

Si intende per edilizia residenziale pubblica (ERP) quella di diretta realizzazione da parte del Comune o totalmente realizzata con finanziamenti pubblici e destinata a categorie svantaggiate.

Per edilizia residenziale sociale convenzionata (ERC), si intende quella realizzata 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.

Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata, potranno essere effettuati da soggetti privati nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme. 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' facoltà dell'Amministrazione comunale realizzare direttamente tali servizi.

8i – Attrezzature tecnologiche

Comprendono le parti del territorio destinate ai servizi tecnologici di interesse pubblico o generale. Sono aree pubbliche o soggette ad acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale o comunque gravate da servitù di uso pubblico. Fatte salve diverse disposizioni dettate dal Piano dei servizi per gli specifici impianti tecnologici, non concorrono alla formazione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Le aree e gli immobili di proprietà comunale potranno essere concessi, previa stipula di apposita convenzione, per la realizzazione e/o per la gestione di attrezzature e servizi di interesse generale, a terze parti (soggetti privati, Enti diversi dall'Amministrazione comunale, società miste, ecc.).

Per la aree individuate come *Attrezzature tecnologiche*, nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,50
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	40
Spd	Superficie permeabile drenante / fondiaria	%	60
H	Altezza massima	ml.	4,50

8I – Servizi alle attività produttive

Sono così definite, ed individuate negli elaborati cartografici del Piano dei Servizi, le parti del territorio comunale destinate 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 nella zona, volto soprattutto a migliorare le condizioni di lavoro e di permanenza nel luogo, senza necessariamente escludere l'uso delle attrezzature stesse da parte della popolazione residente o presente.

Esse sono di norma destinate alla realizzazione, principalmente per le aziende e i lavoratori, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, servizi sociali, mense ed altre funzioni equivalenti (dopolavoro). Gli interventi saranno effettuati da soggetti privati (artigiani e loro associazioni, industriali e loro associazioni, enti vari, singole aziende private, ecc) nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e gli immobili realizzati dovranno essere asserviti all'uso pubblico o ceduti all'Amministrazione comunale. E' facoltà dell'Amministrazione comunale realizzare direttamente tali servizi.

TITOLO 2 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE E SPECIFICHE

CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

articolo 9 - *Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi*

Le previsioni del Piano dei servizi si attuano, prevalentemente, tramite l'acquisizione pubblica o all'uso pubblico delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuate sugli elaborati grafici di tipo prescrittivo del Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005, tramite cessione gratuita da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani attuativi o interventi convenzionati. Il proprietario delle aree destinate a servizi, oltre a cedere le aree, può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante convenzionamento.

E' facoltà, in alternativa, del Comune provvedere all'acquisizione tramite esproprio o acquisizione bonaria, nei termini di legge.

Le finalità pubbliche del Piano sono comunque realizzabili, qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga utile, anche mediante le procedure di cui all'Art. 16.

Negli elaborati grafici del Piano dei servizi, mediante apposita simbologia, sono individuate le aree che al momento dell'adozione del Piano di governo del territorio sono di proprietà pubblica e quelle private di interesse pubblico per le quali si prevede di conseguire l'uso pubblico nei termini di legge e secondo la programmazione del Piano dei servizi.

articolo 10 - Varianti al Piano dei servizi

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

articolo 11 - Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del comune, o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei servizi, anche su aree non specificamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole, fatte salve le specifiche modalità di incentivazione cui al successivo art. 19; tale diversa previsione non comporta variante del Piano dei servizi.

articolo 12 - Limiti delle costruzioni nelle aree a servizi

I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei servizi sono definiti dalle presenti norme e comunque in sede di approvazione del progetto esecutivo (art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005), tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale.

CAPO II - MODALITÀ PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DEI SERVIZI

articolo 13 - Dotazione di servizi nei piani attuativi

Le previsioni nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi come indicato nelle schede operative del Documento di piano e comunque non inferiore a 26,5 mq / abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 150 mc / abitante, 100 mq /100 mq di SIp per le destinazioni commerciali e terziarie e di 10 mq /100 mq di ST per le destinazioni produttive secondarie.

Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

Nei casi di interventi nei tessuti esistenti la verifica dovrà verificare il carico insediativo aggiuntivo, ovvero, la parte da considerare come incremento tra la dotazione considerata come esistente e pertanto già verificata dallo strumento urbanistico, con riferimento all'ultima destinazione d'uso attiva.

La pianificazione esecutiva dovrà prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme;

- c) la monetizzazione in alternativa alla cessione di aree anche parziale;
- d) le ulteriori previsioni di cui alla normativa del PGT, in particolare indicate in riferimento ai comparti soggetti a pianificazione attuativa.

articolo 14 - Monetizzazione

Qualora, l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel presente Piano e previste nei piani attuativi, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Comune potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

I casi in cui la monetizzazione non è consentita sono espressamente individuati dalle norme d'ambito del Piano delle regole.

articolo 15 - Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Nei piani attuativi, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

Tali proposte di tipo integrativo potranno pervenire anche da parte di soggetti privati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione comunale e dal presente Piano dei servizi con particolare riferimento agli obiettivi del Documento di piano.

articolo 16 - Compensazione per la realizzazione dei servizi

Nelle aree private individuate come servizi pubblici o ad uso pubblico di iniziativa pubblica negli elaborati cartografici del Piano dei servizi e di cui al Capo II del Titolo 5 delle presenti norme, ancorché non già assoggettate all'uso pubblico e al di fuori degli ambiti di trasformazione controllata e dei piani attuativi di iniziativa privata, è ammessa la compensazione prevista all'art. 11 della legge regionale n. 12/2005.

Il proprietario può realizzare e gestire direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il Comune per la gestione del servizio, ovvero assoggettare le aree all'uso pubblico convenzionato. In tali casi non è ammesso il ricorso alla compensazione.

In caso di acquisizione coattiva (esproprio) delle aree aventi indice di compensazione, i relativi diritti edificatori, sono nella disponibilità comunale. Il Comune ha la facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree oggetto di intervento edificatorio a pianificazione attuativa ove è ammessa tale utilizzazione di capacità edificatoria, previo accordo con i proprietari dei comparti.

Il trasferimento dei diritti edificatori e la cessione di aree dovrà avvenire mediante convenzionamento. Il Comune dovrà istituire un registro inerente la cessione dei diritti.

Entro un anno dall'entrata in vigore del Documento di piano, l'Amministrazione comunale provvederà a definire la Convenzione-tipo per l'attuazione della compensazione di cui al presente articolo.

articolo 17 - Rete ecologica e verde di connessione fra territorio rurale ed edificato

Il Documento di piano individua, con apposita simbologia negli elaborati grafici allegati, in quanto corridoi ecologici ed elementi di connessione fra territorio rurale e territorio edificato, alcuni tracciati corrispondenti a corsi d'acqua naturali presenti nel tessuto urbano e altre particolari componenti di cui alla carta del paesaggio del Documento di piano (aree a valenza paesistica e fasce di rispetto).

Sono pertanto richiamate le norme di tutela paesaggistica contenute nel Piano delle regole e gli elaborati conoscitivi e orientativi di cui alla Carta del paesaggio.

Le aree destinate a verde di connessione, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare e da mantenere aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari.

articolo 18 - Gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano

La fondamentale funzione ecologica ed ambientale del verde presente o da allestire nell'ambito edificato o al suo contorno implica da parte della Pubblica Amministrazione e dei privati proprietari l'obbligo della cura e manutenzione; sono quindi parte di tale sistema ambientale anche le aree adibite a verde nelle aree private.

Il PGT assume come riferimento le indicazioni contenute nel Regolamento Comunale per la tutela del verde urbano ed extraurbano.

CAPO III - DISPOSIZIONI SPECIFICHE DIVERSE

articolo 19 - Incentivazione nelle aree di rilevanza paesistica e ambientale

Le aree individuate nella cartografia del Piano delle Regole come aree agricole, AAVP - Aree agricole di alto valore paesistico, AMVP - Aree agricole di medio valore paesistico, AI - Aree agricole di interazione, sono soggette ad interventi di piantumazione o di forestazione di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità con utilizzo dei proventi di cui all'art. 43, comma 2-bis della L.R. n. 12/2005 e relative le "Linee guida" approvate con DGR 22.12.2008, n. 8757 (BURL S.O. n. 2 del 12.1.2009) e ammesse, per tali finalità, ad incentivazione economica da parte dell'Amministrazione comunale.

L'obiettivo di tale incentivazione è di promuovere l'innalzamento della funzione ecologica delle aree agricole, e quindi di coinvolgere gli agricoltori nella realizzazione di miglioramenti ambientali e piantumazione su base volontaria e senza ricorrere ad espropri.

Il meccanismo di incentivazione prevede la messa a disposizione da parte dell'Amministrazione comunale di un contributo economico pluriennale finalizzato alla realizzazione ed al mantenimento delle opere di riqualificazione ambientale e destinato ai proprietari delle aree i quali possono aderire alla proposta sottoscrivendo una convenzione con il Comune ed impegnandosi a realizzare opere di riqualificazione ambientale e rinaturalizzazione.

Il contributo per l'incremento della funzione ecologica e paesistica delle aree agricole è calcolato sulla differenza tra le coltivazioni più redditizie di tipo locale e quelle promosse e proposte dall'Amministrazione comunale nonché per la realizzazione di zone boscate che prevedano l'accesso al pubblico.

L'erogazione di contributi per le suddette opere di riqualificazione potrà essere definita e articolata mediante approvazione di Regolamento comunale di "Interventi di riqualificazione ambientale".

Rientrando tali opere tra le finalità e gli obiettivi del Piano dei servizi, potranno altresì essere utilizzati i proventi derivanti dall'introito degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione o di monetizzazione in luogo della realizzazione dei servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

articolo 20 - Realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi

Sono previsti dal Piano dei Servizi, e quindi sono ammesse ai sensi degli artt. 72 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., edifici per il culto e/o attrezzature e/o associazioni culturali destinate al culto o ai servizi religiosi. Gli stessi non sono ammessi al di fuori delle aree individuate come *Attrezzature per il culto*, specificatamente indicate come attrezzate ad ospitare attrezzature di carattere religioso.

articolo 21 - Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Nelle more dell'acquisizione e/o asservimento all'uso pubblico e attuazione delle aree per attrezzature pubbliche (soggette a vincolo espropriativo), è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio anche precario in contrasto con le previsioni d'uso del presente Piano, nonché la formazione di discariche e/o qualunque tipo di depositi all'aperto.

articolo 22 - Regime delle aree per attrezzature e servizi esistenti di proprietà privata

Per i servizi pubblici destinati a verde e parcheggio, non convenzionati né regolati da apposito atto di asservimento, di proprietà privata, realizzati e completati dai proprietari anche attraverso l'intervento diretto comunale si applica il regime previsto dall'art. 9, comma 13, della L.R. n. 12/2005.

I proprietari hanno sempre la facoltà di proporre il convenzionamento od un atto di asservimento all'uso pubblico in coerenza con le previsioni del Piano dei servizi.

TITOLO 3 - RINVIO AI PIANI DI SETTORE

CAPO I - PIANI DI SETTORE

articolo 23 - Riferimenti

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale o fa riferimento anche ai seguenti piani di settore:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 – Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R. n. 26/2003 e relativo Regolamento di attuazione, del Nuovo Codice della Strada e di disposizioni normative UNI/CEI;
- Piano Urbano del Traffico e della Mobilità, redatto ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992;
- Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. n. 447/1995 e della L.R. 13/2001;
- Piano del commercio e delle autorizzazioni commerciali ai sensi del D.Lgs 114/1998 e L.R. n. 30/2003;
- Piano di localizzazione delle rivendite di giornali e riviste, di cui alla L. 108/1999, D.Lgs 170/2001 e DCR 549/2002;
- Piano di lotta all'inquinamento luminoso di cui alla L.R. n. 17/2000.

articolo 24 - Rapporti con il PUGSS

Il PUGSS necessario per pianificare l'utilizzo del sottosuolo stradale, è un elaborato integrativo del Piano dei servizi.
Il Piano dei servizi deve essere integrato con il PUGSS nei termini indicati dal Regolamento regionale 28.2.2005, n. 3.

articolo 25 - Contenuti prescrittivi dei piani di settore

Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PGT, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.