COMUNE DI

MULAZZANO

PROVINCIA DI LODI

P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

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

Strumento: **Piano dei Servizi**

Aggiornamento: Settembre 2013

Elaborato: **APPARATO NORMATIVO del Piano dei Servizi**

ID Elaborato

PdS_04

Adottato	con Delibera di Consiglio Comunale n. del / /
Approvato	con Delibera di Consiglio Comunale n. del / /
Pubblicazione	B.U.R.L. n. del . . 2013, Serie Avvisi e Concorsi

Sindaco	Dr. Abele Guerini
Segretario Comunale	Dott. Ssa Lucia Pepe
Responsabile del Procedimento	Arch. Carmela Ricciardo

PROGETTISTA: **RTP POLIS-PAN**

Arch. Antonio Scorletti

Pian. Chiara Panigatta

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI - LODI - ARCHITETTO ANTONIO SCORLETTI 52

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI - LODI - PIANIFICATORE CHIARA PANIGATTA 369

Sede RTP POLIS-PAN

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

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

[retrocopertina]

TITOLO I - NORME TECNICHE DEL PIANO DEI SERVIZI 4

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

TITOLO II - AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI 43

TITOLO I

NORME TECNICHE DEL PIANO DEI SERVIZI

LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI E DEI SIMBOLI

Strumenti di Pianificazione Territoriale
PTR – Piani Territoriale Regionale
PTA – Piano Territoriale d'Area
PTC – Piano Territoriale di Coordinamento
PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PGT – Piano di Governo del Territorio
- **DdP** – Documento di Piano
- **PdS** – Piano dei Servizi
- **PdR** – Piano delle Regole
- **CP** – Componente Paesistica
- **QC** – Quadro Conoscitivo

VAS – Valutazione Ambientale Strategica
D.d.In – Documento di Inquadramento

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

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

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

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

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI e DEFINIZIONI

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

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

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

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

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

- definisce il quadro delle le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - di seguito denominate "aree per attrezzature e servizi" esistenti, classificandoli in:
    - Aree e attrezzature per l'istruzione;
    - Aree per attrezzature di interesse comune;
    - Aree e attrezzature per parco, per il gioco e lo sport;
    - Parcheggi ad uso pubblici;
    - 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;
- stabilisce le modalità di determinazione di un parametro, denominato **"quota verde"**, attivabile in presenza di necessità di realizzazione di azioni finalizzate 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:
   i. PdS_01-A1 : Analisi dei Fabbisogni e definizione del Progetto di Piano: Analisi dello Stato dei Servizi
   ii. PdS_01-A2 : Catalogo dei Servizi e delle Proprietà Pubbliche
   iii. PdS_01-B : Analisi dei Fabbisogni e definizione del Progetto di Piano: Analisi dello Stato dei Servizi
   iv. PdS_01-C : Analisi dei Fabbisogni e definizione del Progetto di Piano: Fattibilità Economica
   v. PdS_02-N : Tavola dello Stato di Fatto (scala 1: 5.000)
   vi. PdS_02-S : Tavola dello Stato di Fatto (scala 1: 5.000)
   vii. PdS_03-N : Disegno della Città Pubblica (Progetto) (scala 1: 5.000)
   viii. PdS_03-S : Disegno della Città Pubblica (Progetto) (scala 1: 5.000)
   ix. PdS_04 : Apparato Normativo del Piano dei Servizi
   x. PdS_05 : Aree Agricole ex-articolo 43.bis L.R. 12/2005 e smi (scala 1:10.000)
   xi. PdS_06 : Carta Ecopaesistica - Prima definizione della Rete Ecologica Comunale – R.E.C.

3. Gli elaborati grafici correlati – per tipo di informazioni, tematismi e determinazioni espresse – sono:
   xii. QC_02a: Vincoli, Tutele e Salvaguardie Ambientali e Antropice (scala 1:10.000)
   xiii. QC_02b: Vincoli, Tutele e Salvaguardie Paesaggistiche (scala 1:10.000)
   xiv. QC_03 (tutti i Fascioli): Lettura interpretativa del contesto;

Tra i sopra indicati elaborati, le Tavole QC_02a e QC_02b contengono indicazioni e direttive di carattere vincolante e prescrittivo anche per le attuazioni del Piano dei Servizi.

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 "vii", "viiii", "ix" e "x",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 azzonamento acustico;
- il Piano Urbano per la Gestione dei Sottoservizi – PUGSS;
- il Piano dei 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.
La norma regionale esplicita come unico caso di variante obbligatoria "*La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso.*".

2. Accanto alla succitata condizione, al fine dell'efficacia e del mantenimento delle funzioni gestionali dello strumento Piano dei Servizi, sono individuati i seguenti casi di Variante obbligatoria:

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

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

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

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 disposizione 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 e Ambiti di Ricomposizione Territoriale - ART.

2. In relazione a quanto definito all'interno di ciascuna Schede d'Ambito, si sottolinea che per nessun motivo può essere adottato o approvato un Piano attuativo localizzato all'interno di un Ambito di Trasformazione se nella definizione dello strumento non siano stati precedentemente applicati i parametri minimi definiti dal PdS, sia in relazione all'incremento del peso insediativo – in termini di abitanti teoricamente insediabili – per l'acquisizione della Dotazione Minima Ottimale – DoMinO – (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: Volume/105 = 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 Mulazzano, 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 25,00 mq/AbTh.
La determinazione della Dotazione di Minima Ottimale determinata dall'attuazione di un intervento viene calcolata come segue: n° AbTh * Do.Min.O. = *Dotazione di aree per attrezzature e servizi dovuta* (mq)

→ Per quanto riguarda il Comune di Mulazzano, 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), per interventi di tipo produttivo;
- pari a 100% Slp da attuare *in loco* (di cui almeno il 50% da adibire a parcheggi), per interventi di tipo commerciale/artigianale.

In ambedue i casi, l'attivazione di atti in variante ovvero di atti "in contrasto" con lo strumento urbanistico che siano comunque valutati come implementabili da parte dell'Amministrazione Comunale e che comportino avvio di procedimenti in variante al PGT (o a strumenti di pianificazione sovraordinati) determina la necessità di prevedere una quota di "standard 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.

→ Per quanto riguarda la definizione della Dotazione Minima Ottimale dovuta dall'Operatore in relazione all'incremento del peso insediativo prodotto da interventi condotti in applicazione di procedure di cui all'articolo 26, comma 9, del Piano delle Regole (S.U.A.P. in Variante), dovrà essere corrisposto una quota di Dotazione Minima di aree ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico a servizio del comparto produttivo pari:
- al 5% della 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 25% della Slp acquisita in incentivo, per interventi di tipo commerciale, di cui la metà dovrà essere utilizzata per la realizzazione di aree di sosta o interventi di messa in sicurezza viabilistica.

3 – Quota verde
Definisce un contributo "di scopo" volto alla realizzazione di opere finalizzate al potenziamento/formazione e realizzazione del disegno del "Sistema del verde, del paesaggio e della fruizione".
L'attivazione del contributo viene deliberata mediante specifico atto di Consiglio Comunale, da assumere a fronte di un progetto (di livello minimo pari allo Studio di Fattibilità) ed in attuazione di interventi definiti in coerenza con il Piano dei Servizi.

4 - Parcheggi Primari
Viene introdotto l'obbligo, per ogni intervento che comporti incremento di peso insediativo, di garantire la pertinenzialità di n° 1 posto auto (o box) per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno della proprietà privata.
La quota di Parcheggi Primari rappresenta il parametro che definisce il livello minimo di aree per la sosta di natura primaria da associare alla realizzazione di ogni intervento di trasformazione al fine di non gravare sul Sistema dei Servizi.
Il rispetto del presente parametro, che risponde ad un obiettivo complessivo di miglioramento della qualità dell'abitare, non esonera il Richiedente, in sede di presentazione titolo abilitativo, di verificare il rispetto di parametri minimi definiti dalla Legge Tognoli e s.m.i. .

5 – Standard qualitativo o "Standard di Qualità"
Comprende l'insieme di interventi ed azioni di carattere *migliorativo-qualitativo*, che si esplicitano e trovano finalizzazione mediante l'acquisizione di risorse volte alla promozione di politiche ed azioni in attuazione degli Obiettivi e delle "linee di sviluppo condivise" indicate dal Documento di Piano, ovvero alla realizzazione di Opere ed Interventi esplicitati all'interno 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) e gli Ambiti di Ricomposizione Territoriale (ART), lo *standard qualitativo* è strettamente correlato

all'attivazione di procedimenti "in Variante", che richiedano l'implementazione di Programmi Integrati di Intervento;
- 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 tre metri cubi (mc) di capacità edificatoria accordati al "soggetto attuatore", che vadano ad incrementare la capacità edificatoria limite assegnata all'Ambito, dovrà essere corrisposta una quota di *standard qualitativo* equivalente ad 1 (uno) metro quadro (mq) di "area per attrezzature e servizi". Detta area potrà essere ceduta in forma diretta oppure potrà essere monetizzata oppure ancora 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. In questo senso: 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 25,00 mq/ab 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 di negoziazione integrata, misurabile 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 metro quadro (mq) di Slp accordato al "soggetto attuatore", che vada ad incrementare la capacità edificatoria rispetto al limite consentito dall'indice territoriale assegnato, dovrà essere corrisposta, da parte del "soggetto attuatore" una quota di *standard qualitativo* definito in termini di "superficie equivalente" pari ad 1 (uno) metro quadro (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.

C) regolazione dell'accesso alle formule di incentivazione previste dall'Articolo 27 del Piano dei Servizi (già Articolo 12 del Piano delle Regole).

All'atto della definizione dell'Accordo preliminare, ai fini della ponderazione delle quote di incentivazione previste dal PGT dovranno essere applicati i seguenti principi:

→ per incentivi correlati:
- alla realizzazione di "significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo", ovvero per mitigazioni collocate in corrispondenza di aree e attrezzature tecnologiche o piazzole ecologiche, o in adiacenza ad attività produttive o zootecniche;
- incentivi correlati alla "riqualificazione paesaggistica e di mitigazione" dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruitivi (TEEM) effettuata mediante posa di essenze vegetali;

il Soggetto Attuatore ha diritto ad accedere all'incentivo previsto, in forma piena se, se nell'ambito del proprio intervento, realizza opere di mitigazione ambientale quantificate in 2,5 metri lineari di filare per ogni 35 mq di Slp in progetto.
La composizione del filare dovrà prevedere alternanza tra alberi ad alto fusto ed essenze arbustive, nella misura di 1 albero ad alto fusto ogni 10 metri lineari di filare.
Per quanto attiene la scelta delle essenze – che dovranno essere selezionate tra le autoctone - si rimanda alle indicazioni definite in seno al Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente.
La convenzione dovrà prevedere l'impegno, a spese del Soggetto Attuatore, al mantenimento del filare per un periodo non inferiore a 10 anni a partire dalla realizzazione dello stesso.
L'attribuzione delle quote di incentivo non è commerciabile e pertanto non può dar corso a monetizzazioni che non siano strettamente correlate a garantire il mantenimento del bene realizzato.

→ per incentivi correlati alla "riqualificazione paesaggistica e di mitigazione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruitivi (TEEM) effettuata mediante rimozione o mimetizzazione:
il Soggetto Attuatore ha diritto ad accedere all'incentivo previsto se nell'ambito del proprio intervento da seguito ad interventi di rimozione di manufatti intrusivi, ovvero effettua su di essi interventi di mimetizzazione materica che incidano in modo significativo sul costo di costruzione delle opere oggetto di intervento attuativo.
La valutazione della quota di incentivo da concedere, fermi restando i limiti dettati dalla norma di riferimento definita dal Piano delle Regole, viene stabilita sulla base del computo metrico dei costi sostenuti per le specifiche voci di "rimozione" o "mimetizzazione materica", tenendo conto di un impegno economico minino non inferiore a quanto dovuto per la realizzazione di opere di tipo vegetazionale.
Gli interventi in oggetto possono interessare manufatti di proprietà comunale posti all'esterno del perimetro dell'Ambito di Trasformazione o dell'area di intervento.

→ per incentivi correlati alla "qualificazione energetica" degli edifici – che possono interessare sia edifici compresi nell'area di intervento che opere realizzate su edifici pubblici, l'accesso alle diverse quote di incentivo è già precisata all'interno dell'articolo 12 del Piano delle Regole.

6 - Requisiti prestazionali

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

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

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

7 – Indice di Utilizzazione territoriale virtuale (Iut_vir)
Il parametro fa riferimento al meccanismo di attivazione degli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e restituisce l'ammontare della capacità edificatoria virtualmente assegnato a ciascun ATU o ACCP.
La determinazione del parametro è stata sviluppata tenendo conto sia dell'impatto dei costi di realizzazione delle OO.UU. Primaria (in applicazione dello Schema di Assetto viabilistico definito dalle Schede d'Ambito, ovvero suggerito da Studi e Piani di Settore presenti presso il Comune, e comprensivo delle aree per la sosta e del verde di connessione dovuto), nonché degli Obiettivi definiti dal Piano in rapporto al Sistema Insediativo e dei Servizi.
L'attributo "virtuale" sottolinea la necessità di provvedere alla definizione dell'assetto progettuale del comparto prima di poter definire esattamente la Capacità Edificatoria "abbinata" (ovvero "definitiva") associata all'ambito. Si rimanda, in questo senso, alle indicazioni espresse con riferimento all'attivazione dei meccanismi perequativi e compensativi. La definizione normativa dei suddetti principi è affidata al Piano dei Servizi.

8 - Indice di Utilizzazione territoriale limite (Ut_limite)
L'Indice di Utilizzazione territoriale limite, che può essere accordato al "soggetto attuatore" e realizzato su uno specifico ATU è pari, per ciascun Ambito, al valore dell'Iut_vir indicato da ciascuna Scheda d'Ambito. Tale parametro è stato fissato in conformità con quanto definito dal dimensionamento del PdS, in riferimento al numero massimo di Abitanti Teoricamente Insediabili previsti dal PGT. All'interno delle singole Schede – fermo restando il principio per cui i diritti edificatori assegnati in forma perequativa e compensativa hanno carattere di commerciabilità, e tuttavia sottolineando che per il presente PGT i diritti edificatori concessi in perequazione e compensazione non possono essere atterrati all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e dei Nuclei di Antica Formazione - sono espresse le indicazioni relative ad abbinamenti preferenziali (con particolare riferimento alla geografia degli ACCP).
All'interno di detto parametro non si intendono compresi gli eventuali incrementi volumetrici dovuti al conseguimento delle quote di incentivazioni previste in seno all'articolo 12 del Piano delle Regole.

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

Capacità edificatoria complessiva localizzabile all'interno degli Ambiti di Trasformazione, degli Ambiti di Ricomposizione Territoriale e degli Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano, computata tenendo conto della cessione, da parte del Soggetto Attuatore, di tutta l'area posta in perequazione all'interno del comparto. Si ricorda che la manca cessione dell'intera superficie comporta una perdita di diritti edificatori (proporzionale alla quantificazione della mancata cessione perequativa ovvero compensativa – nel caso di ACCP).

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

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

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

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

15 – Interventi comportanti "cambio di destinazione d'uso"
Su tutto il territorio comunale, ogni intervento comportante incremento del peso insediativo e comportante incremento della domanda di servizi è chiamato a contribuire al mantenimento, miglioramento ed adeguamento del Sistema dei Servizi ed al completamento del Disegno della Città Pubblica.
Nei comparti prevalentemente residenziali sono considerate incompatibili tutte quelle attività non esplicitamente ammesse dall'articolato normativo del Piano delle Regole.

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

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

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

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 primi*s dalla rispondenza del progetto alle esigenze pubbliche rilevate (domanda di servizi e fabbisogno), nonché in applicazione delle specifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie contenute e definite dalle normative di settore e di riferimento.

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

5. Le eventuali attrezzature collettive private di uso pubblico potranno essere consentite solo mediante concessione di un diritto di superficie e per un periodo massimo da stabilirsi in Convenzione.
L'atto di concessione dovrà prevedere l'utilizzazione degli impianti realizzati da parte della collettività, nonché la loro cessione gratuita al Comune alla scadenza del termine di concessione.

Articolo 12 – Aree per servizi di interesse pubblico: individuazione e caratteristiche
1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R. 12/2005 e sono così classificate:
- Aree per attrezzature e servizi per l'istruzione;
- Aree per parco, per il gioco e lo sport;
- Aree per attrezzature di interesse comune;
- Parcheggi pubblici;
- Aree per attrezzature tecnologiche;

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

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

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

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

6. Gli interventi sugli edifici e sulle aree interne al perimetro dei Nuclei di antica 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 disposizione esplicitate dal PdR in relazione alla presenza di eventuali vincoli o elementi di criticità ambientale.

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

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

1. Comprendono le aree destinate ad edifici ed attrezzature per asili nido, scuole dell'infanzia e primo ciclo e alla relative strutture e impianti complementari (mense, palestre, auditori, ecc.) anche se condivisi, purchè dedicati nelle ore di esercizio dell'attività didattica.
All'interno della cartografia del PdS sono evidenziate le seguenti fattispecie:

- Scuola 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 Slp realizzata, preferibilmente prevedendo la realizzate uno o più aree di sosta in prossimità del plesso scolastico, in cui sia possibile disporre la piantumazione di essenze arboree.

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

1. Sono le aree destinate ad attrezzature sportive, coperte e scoperte, e ai relativi spazi complementari (spogliatoi, servizi igienici, bar, uffici amministrativi, ecc.).
All'interno della cartografia del PdS sono evidenziate le seguenti fattispecie:

- Verde Attrezzato (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 Slp), terziario, se non per spazi amministrativi e commerciali strettamente connessi agli impianti principali fino al 20% della Slp realizzabile.

3. Fermo restando quanto disposto dall'Articolo 11, le strutture e gli impianti coperti devono rispettare i seguenti parametri:
Uf ≤ 0,40 mq/mq
Rc_max ≤ 30% Sf
H_max = 8,00 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. Al'interno delle suddette aree NON SONO ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo o residenziale di alcun genere, se non funzionali alla realizzazione dell'abitazione per il personale di custodia con un limite massimo di 130,00 mq di Slp.

3. Fermo restando quanto disposto dall'Articolo 11, in linea generale, all'interno delle Aree "di interesse comune", ad eccezione di quelle per "Attrezzature Religiose" di cui ai successivi commi, si applicano i seguenti parametri:
Uf ≤ 1,00 mq/mq (per interventi non assimilabili a tipologie residenziali)
If ≤ 2,00 mc/mq (per interventi assimilabili a tipologie residenziali)
Rc ≤ 30% Sf
H_max = 8,50 m
H_max = 10,50 m;

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

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

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

7. Fermo restando quanto disposto dall'Articolo 11, in linea generale per le Aree individuate dal PGT come "Attrezzature Religione" si applicano i seguenti parametri:
Uf max = 1,00 mq/mq (per interventi non assimilabili a tipologie residenziali)
If max = 1,20 mc/mq (per interventi assimilabili a tipologie residenziali)
Rc ≤ 30%
H ≤ 8,50 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.

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

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

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

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

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

2. Tale condizione non esclude la possibilità di progettare, in fase di implementazione dello strumento di governo del territorio e di attuazione dell'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) purché operata nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme.
Gli immobili realizzati dovranno essere asserviti all'uso pubblico o ceduti all'Amministrazione comunale.

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

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

Articolo 18 – Attuazione delle previsioni

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

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

3. In relazione alle aree comprese all'interno del Disegno della Città Pubblica, sia in ambito urbano che extraurbano (con particolare riferimento all'implementazione del Sistema del Verde, del Paesaggio e della Fruizione), si precisa che sono aree che possono essere interessati da interventi realizzativi promossi in forma diretta dal proprietario:
- le aree interne agli Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa – se attivati –, comprendendo tra queste anche gli Ambiti ACCP;
- le aree aventi rilevanza per la formazione del "Sistema de Verde, del Paesaggio e della Fruizione", condizionatamente all'approvazione di uno specifico progetto di Valorizzazione Ambientale da parte dell'Amministrazione Comunale.

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

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

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

Articolo 19 – Principio di coerenza interna del PGT

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

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

1. La definizione della quota minima di aree per attrezzature e sevizi 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" attivate dovranno essere precisamente individuate a livello cartografico, ovvero puntualmente quantificate e definite - in caso si proceda alla monetizzazione delle stesse;
d) all'interno degli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, nell'ambito del parametro Do.Min.O, devono essere realizzati parcheggi pubblici per una quota pari al 10% della Slp realizzata in riferimento ad interventi di natura produttiva. Le aree per la sosta dovranno essere localizzati in posizione utile a servire non solo l'Ambito, ma anche il tessuto urbano circostante, nei limiti di quanto disposto dall'Articolo 6 delle presenti norme. Al momento della definizione della presentazione della documentazione

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

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

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

Articolo 21– Scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

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

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

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

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

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

Articolo 22 - Monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi

1. Il ricorso alla monetizzazione delle aree è possibile esclusivamente qualora non sia possibile provvedere in modo diretto alla cessione delle aree o alla realizzazione di opere ritenute utili e necessarie per il corretto sviluppo del progetto di Città Pubblica, sia in senso geografico che strutturale, ovvero nel momento in cui l'Amministrazione Comunale, sulla base degli interventi previsti dal Piano dei Servizi, ne valuti l'opportunità.
Le aree "in perequazione" individuate dal PGT non possono essere oggetto di monetizzazione.
L'acquisizione della capacità edificatoria virtualmente assegnata all'area ha valenza di "indennizzo" e non legittima una diversa modalità di cessione del diritto edificatorio.
Il diritto all'utilizzo del "credito edificatorio" assegnato in via perequativa (così come per i crediti compensativi) trovano consolidamento in diritto reale solo a posteriori della stipula dell'atto di Convenzione, che è subordinato all'acquisizione da parte dell'Amministrazione delle aree ad essi abbinate. Del trasferimento dei crediti edificatori è dato atto all'interno del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori.
Nel caso in cui aree facenti parte del progetto di "Città Pubblica" e nel contempo assoggettate al meccanismo perequativo fossero cedute da parte dell'Operatore a corresponsione della quota di parametro Do.Min.O. dovuta per un intervento, la capacità edificatoria virtuale ad esse abbinata tornerà al Comune, che provvederà a ricollocarla sul mercato nei modi previsti dalla normativa vigente.

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

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

a) in caso di presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato, oppure in caso di mutamenti di destinazione, nel caso in cui il soggetto attuatore non sia proprietario di aree di interesse comunale, ovvero di terreni compresi all'interno delle "nuove aree e attrezzature della città pubblica" individuate dalla cartografia del PdS, o di aree

interessate dal disegno del "Sistema del Verde, del Paesaggio e della Fruizione", si come definito dalla cartografia del DdP;

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

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

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

6. Al fine di perseguire l'obiettivo di procedere ad una corretta attuazione del PdS, il Valore di monetizzazione delle aree da corrispondere all'Amministrazione Comunale da parte del Soggetto attuatore dovrà essere quantificato in una "somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione" e comunque non potrà essere inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree", così come stabilito dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. (art. 46, comma 1).
Tenendo conto delle indicazioni di fattibilità espresse all'elaborato PdS_01-C, il suddetto valore dovrà essere computato volta per volta, a cura e/o sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale, tenendo conto dei disposti contenuti dalla L. 24 dicembre 2007 n. 244 e s.m.i. .

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

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

- mediante realizzazione diretta di Opere di Urbanizzazione secondaria (nel rispetto dei limiti e delle procedure definite dal Codice degli Appalti);

- mediante attivazione e finanziamento di Bandi "per la realizzazione o la prestazione di servizi per la comunità" o "per l'implementazione del disegno del Sistema del verde".

2. La *quota di monetizzazione,* così come gli Oneri di Urbanizzazione, dovranno sempre essere corrisposti per intero dal "soggetto attuatore" all'Amministrazione Comunale, anche qualora vengano utilizzati per l'attivazione i interventi o azioni di cui al comma precedente.
Per questo motivo all'interno della Convenzione, il "soggetto attuatore" si impegnerà a rifondere all'Amministrazione Comunale eventuali quote di monetizzazione che risultassero essere "in avanzo", in particolare in relazione:
- ad un eventuale ribasso d'asta ottenuto nella definizione dei costi di esecuzione diretta dei lavori (si ricorda che le opere di urbanizzazione secondaria potranno essere assegnate solo tramite procedura di gara, così come definito dal nuovo Codice degli Appalti);
- ad eventuali forme di "ribasso d'asta" o in ragione di "quote di finanziamento" non assegnate in relazione alla promozione di Bandi per la realizzazione.

3. La definizione delle caratteristiche prestazionali dei servizi oggetto di Bando è demandata a cura del Servizio amministrativo comunale competente, in coordinamento con l'Ufficio Tecnico, e dovrà essere rendicontata in fase di aggiornamento del PdS .
I servizi forniti in applicazione del presente articolo si intendono espressione del concetto di Dotazione Minima Ottimale di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Articolo 24 – Specifiche costruttive per le attrezzature e delle strutture di interesse pubblico
1. Gli interventi di nuova costruzione e di adeguamento degli edifici esistenti destinati a pubblici servizi devono essere finalizzati al risparmio energetico e idrico e alla riduzione delle emissioni inquinanti, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente e delle politiche regionali per il "risparmio energetico", coerentemente con gli obiettivi di sostenibilità espressi dal DdP.

2. Anche per quanto concerne gli interventi di nuova costruzione e di adeguamento degli edifici esistenti destinati a pubblici servizi dovrà essere compilata la check lists e la schede di monitoraggio VAS, 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 rilavate distanze superiori a 500 m tra abitazioni e fermate autobus esistenti, dovrà essere valutata la possibilità/opportunità di realizzare nuove

fermate a servizio dei nuovi utenti, ovvero di ridistribuire le fermate già esistenti all'interno del centro abitato, o, ancora, di creare nuove fermate lungo la provinciale SP 138 in adiacenza alla rotatoria esistente od agli incroci semaforizzati, collegando i centri abitati con percorsi pedonali protetti."

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

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

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

2. Le aree comprese all'interno dei percorsi individuati in forma programmativo-descrittiva dalla cartografia del DdP definiscono aree potenzialmente destinate:
- a "Verde attrezzato";
- a "corridoi infrastrutturali per la mobilità lenta";
- a "corridoi di valorizzazione agro-ambientale";
- a "fasce di mitigazione definite rispetto ad elementi di criticità ambientale o a elementi detrattori del paesaggio".

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

3. Tali convenzioni possono prevedere l'impianto di alberi in via temporanea o permanente comunque finalizzati alla creazione di aree boscate rinnovate nel tempo attraverso opportune tecniche di governo selvicolturale. Le stesse convenzioni possono essere sottoscritte anche da soggetti diversi rispetto a quelli indicati all'art. 60 della L.R. 12/2005.
Nel caso, dovrà essere posta particolare attenzione a non creare forme di "duplicazione" di finanziamento, in rapporto alle politiche economiche descritte dalla Politica Agricola Comunitaria e dal Piano di Sviluppo Rurale.

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

1. **Principio di Perequazione urbanistica**: laddove, all'interno di un Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU), ovvero di un'altra tipologia di Ambito soggetto a pianificazione attuativa, sia stata individuata da parte dell'Amministrazione Comunale (a valle della definizione del Quadro dei Fabbisogni) la necessità di arrivare all'acquisizione di aree interne ai Comparti funzionalmente alla realizzazione di Servizi e Attrezzature di interesse comunale, la dimensione degli Ambiti è stata strutturata in modo tale da comprendere parti di terreno soggette a "perequazione urbanistica".
In particolare, all'interno del medesimo perimetro d'Ambito è stata assegnata una Capacità Edificatoria univoca secondo le diverse tipologie di terreni interessati – come descritto dal Documento di Piano. Sono state poi individuate (cartograficamente in via preliminare, ma quantitativamente in forma prescrittiva), quali tra le aree comprese dall'Ambito sono intese come "di possibile decollo volumetrico" (parti individuate come "perequazione") e quali sono intese come "di possibile atterraggio volumetrico".
La finalizzazione dell'utilizzabilità del diritto edificatorio attribuito in forma di "perequazione urbanistica" è condizionata all'acquisizione, da parte del Comune, delle aree individuate come "perequazione".

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

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

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

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

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

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

1. Secondo quanto stabilito all'articolo 9, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.: " *i vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.*".

2. In applicazione dei disposti richiamati al comma precedente, rilevato il mancato verificarsi delle circostanze descritte al comma 1, gli Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica individuati agli effetti del Piano dei Servizi decadono da ogni effetto attuativo, perdendo il diritto ad utilizzare la capacità edificatoria virtuale assegnata loro a compensazione per la cessione degli immobili al Comune.

3. Nel contempo, per effetto dell'esclusione degli immobili di cui al comma 2 dal Disegno della Città Pubblica, a decorrere dalla data di scadenza del vincolo preordinato all'esproprio viene variata la destinazione urbanistica degli stessi secondo le specifiche indicazioni azzonative espresse all'interno delle singole Schede d'Ambito.
La variazione dello stato azzonativo degli immobili ex-ACCP ha effetto dal giorno successivo alla scadenza del quinto anno di vincolo, salvo che la Proprietà non manifesti in modo esplicito l'interesse ad aderire ad una delle procedure descritte al successivo comma 4.

4. Al fine di operare con la massima trasparenza ed equità, il Piano dei Servizi prevedere l'apertura di un periodo transitorio della durata massima di 6 mesi a partire dalla data di scadenza del vincolo preordinato all'esproprio.
All'interno di detto periodo transitorio l'Ufficio Tecnico, provvede ad informare i proprietari di immobili precedentemente individuati come Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica dell'avvenuta variazione dello stato azzonativo dei rispettivi immobili e nel contempo procede a verificare:

a) l'interesse dei singoli rispetto alla possibilità di procedere – dando poi seguito a tale interesse entro i 6 mesi del periodo transitorio – alla cessione delle aree comprese entro il perimetro degli ex-ACCP, attuando un'attivazione tardiva degli Ambiti.
   In questo caso, in luogo della cessione delle aree a favore del Comune, ai singoli proprietari viene riconosciuto un valore in termini di Capacità Edificatoria "compensativa" da inserire nel Registro delle Capacità Edificatorie attivo presso il Comune;
b) l'interesse dei singoli nel richiedere la reiterazione del vincolo espropriativo – e dunque lo status di Ambito di Compensazione per la Città Pubblica – per ulteriori 5 anni, in modo da mantenere sia la proprietà del bene che il potenziale valore immobiliare. In questo caso alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata una dichiarazione del proprietario del bene, compilata su *format* predisposto dall'Ufficio Tecnico comunale, in cui rinuncia in forma esplicita ad ogni forma di indennizzo monetario da parte del Comune.

5. Ai sensi dell'articolo 9, comma 13, della L.R. 12/2005 e s.m.i. "*Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione*".

Articolo 27 – Incentivazione *(conforme a quanto definito dall'Articolo 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 ostruitivi (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 sanzionatorie.

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

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

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

Articolo 28 - Aree e attrezzature private di uso pubblica

1. All'interno del Comune di Mulazzano trovano collocazione alcune 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. 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.

3. 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.
Dette aree sono compatibili con le funzioni residenziali, compatibilmente con le indicazioni espresse dal Piano di Zonizzazione Acustica, purché contenute in strutture assimilabili alla residenza.

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

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

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

2. Possono essere individuate agli effetti del presente articolo, aree libere o sottoutilizzate che non siano connotate dalla presenza di servizi esistenti – e pertanto non siano ascrivibili ad una categoria specifica tra quelle indicate al Capo II delle presenti norme.
La caratterizzazione funzionale dell'area sarà stabilita dal Comune tenendo conto degli aspetti tecnico-funzionali legati all'infrastrutturazione dell'area, sia in termini di impatti acustici generati che di caratteristiche dell'intorno e del paesaggio di inserimento.

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

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

5. La capacità edificatoria assegnata alle suddette tipologie di aree viene come segue regolata:
Iuf max.: 0,10 mq/mq
Rc_max: 10%
H_max: 3,5 m

Non è ammessa alcun tipo di edificazione su aree di superficie complessiva inferiore a 1.000 mq.

Articolo 30 - Attrezzature sociali e religiose

1. All'interno del PdS, alcune aree vengono ri-comprese all'interno di perimetrazioni denominate "Ambiti di interesse sociale e religioso", comprendenti "attrezzature di interesse comune" di tipo religioso (come definite dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.) denominate "attrezzature religiose - AR", accanto ad aree ospitanti funzioni di tipo socio-religioso gestite da privati o confessioni religiose (come ad esempio le sedi di gruppi ed associazioni).
In particolare "sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi", secondo la definizione della normativa regionale:
a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;

c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
c-bis) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

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

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

3. L'edificazione nell'area, che è subordinata a presentazione di Permesso di Costruire, che dovrà in linea di principio rispettare i parametri definiti all'articolo 15, punti 5, 6, 7, 8; tuttavia a fronte della presentazione di motivata istanza corredata da un Progetto di livello almeno Preliminare e dalla predisposizione di una relazione sociologica attestante la domanda di potenziamento dei servizi esistenti è possibile prevedere, nei limiti delle disposizione 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 accertate, 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".

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 - Area per le attrezzature cimiteriali

1. Sono le aree interessate dalle strutture cimiteriali esistente, 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 é 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 caratterizzata dalla presenza di acqua).

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

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

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

1. Sono aree definite dalla cartografia del PdS come "Aree per attrezzature tecnologiche" , definite come segue:
- Impianti di depurazione (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 34 – Soluzioni viabilistiche di progetto
1. Gli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno del territorio comunale devono avvenire nel rispetto di quanto contenuto nelle tavole del PGT, nelle Norme e nelle Schede d'Ambito.

2. Gli interventi relativi, atti a definire la normalizzazione di alcune tra le criticità viabilistiche riscontrate in fase di analisi, sono individuati 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. A livello generale, si precisa che, agli effetti del presente Piano dei Servizi e quindi delle caratteristiche dimensionali minime da garantire per la viabilità pubblica:
- la dimensione minima della sezione trasversale, strade realizzate nelle zone di nuova edificazione di cui al comma precedente, dovrà essere funzionale al raccordo con la viabilità esistente, ovvero alla messa in sicurezza della stessa, in caso la viabilità esistente sia inadeguata al carico viabilistico portato (sia in termini dimensionali che di sicurezza stradale);
- per quanto riguarda le viabilità secondarie e terziarie, dovrà essere realizzata in modo che risulti compatibile ed integrata con gli assetti dalla viabilità primaria.
- in fase di predisposizione del progetto planivolumetrico dovranno essere limitati il più possibile i punti di accesso diretti dalle unità abitative alla viabilità primaria.
  Gli accessi alla viabilità primaria dovranno avvenire in punti definiti a mezzo delle viabilità secondarie, di gestione privata, su cui dovranno attestarsi box ed uscite carraie.

7. In senso generale, per quanto attiene i tronchi stradali principali evidenziati in forma di tracciato all'interno delle Schede d'Ambito riferite agli ATU, agli ART 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.

CAPO VII – RETE ECOLOGICA COMUNALE

Articolo 36 – Sistema del Verde urbano

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

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

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

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

1. In attuazione dell'articolo 43.bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Comune di Mulazzano ha provveduto a determinare i valori di maggiorazione riferiti ai diversi Ambiti del territorio comunale.
In sede di attivazione di Ambiti ovvero di promozione di interventi di trasformazione territoriale interessanti aree "agricole nello stato di fatto" (come rappresentate all'elaborato PdS_05), i Professionisti incaricati verificano l'ammontare della maggiorazione prima di provvedere alla redazione dei progetti.

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

3. Fermi restando i termini di conferimento delle quote di maggiorazione al Fondo Regionale "Aree Verdi" , Il Comune di Mulazzano decide annualmente se conferire al Fondo le quote recepite e non utilizzate, anche anticipatamente rispetto alle scadenze stabilite da Regione Lombardia.
L'opportunità di effettuare conferimenti "volontari" al Fondo va valutata con riferimento alla possibilità conseguente, da parte del Comune, di partecipare a Bandi di finanziamento promossi da Regione Lombardia con risorse derivate dal suddetto fondo.

TITOLO II

AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI

INDICE DELLE SCHEDE

Ambiti di Trasformazione per la Città Pubblica

ATCP 1 – Valorizzazione Immobiliare Area di Proprietà Pubblica
ATCP PdZ – Ambito Residenziale per Edilizia Convenzionata
ATCP AS – Potenziamento area Centro Sportivo comunale – Step 2
ATCP VA – Qualificazione Area Giardinòn
ATCP Ssa – Potenziamento del Polo per Servizi Socio-Assistenziali di via Leopardi (Servizi Privati a Uso Pubblico)
ATCP AR – Ambiti di Ampliamento per Attrezzature Religiose

Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica individuati dalla Variante 2013

ACCP 1 – Potenziamento Spazi per la Sosta – Via Monte Grappa (Cassino d'Alberi)
ACCP 2 – Potenziamento Centro Sportivo – Step 1(Mulazzano)
ACCP 3 – Potenziamento Spazi per la Sosta via Leopardi (Mulazzano)
ACCP 4 – Porta di accesso Ovest di Mulazzano
ACCP 5 – Potenziamento Spazi per la Sosta Via Canzi (Quartiano)
ACCP 6 – Potenziamento Spazi per la Sosta Via Mulazzano (Cassino d'Alberi)

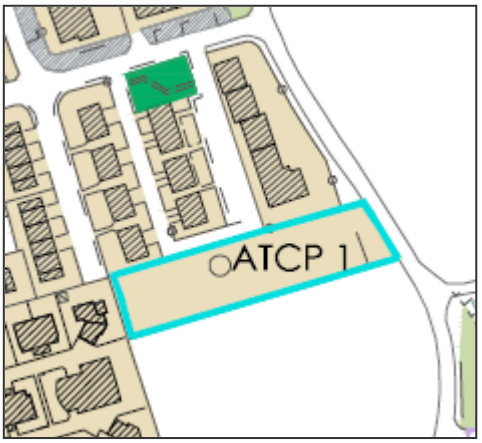
Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica individuati dal PGT 2009

ACCP (c) – Aree per ampliamento Attrezzature Cimiteriali (Mulazzano)
ACCP (d) – Aree per potenziamento Servizi per l'Istruzione (Mulazzano)
ACCP (e) – Aree per potenziamento Servizi per l'Istruzione (Mulazzano)
ACCP (f) – Area per ampliamento Attrezzature Cimiteriale (Quartiano)

ATCP 1 – Valorizzazione Immobiliare Area di Proprietà Pubblica

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ATCP 1 è localizzata a Cassino d'Alberi, in posizione orientale rispetto al nucleo urbano, in continuità con via delle Nazioni (S.P. 158). L'area, di proprietà pubblica ed attualmente individuata dal Piano dei Servizi come "non qualificata", presenta le caratteristiche di "incolto urbano" senza presenza di edificazione.



PdS_03-N
"Disegno della Città Pubblica" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ATCP 1 è attribuita una vocazione funzionale "di tipo residenziale", coerente con le funzioni insediate in adiacenza del comparto. Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi dalla Residenza è da intendersi "non ammissibile".

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Definizione di un nuovo Disegno della Città Pubblica, volto a garantire il perseguimento di un livello minimo di Servizi per il Cittadino e nel contempo provvedere ad una ottimizzazione e valorizzazione delle proprietà pubbliche;
- Valorizzazione di una dimensione di sviluppo di carattere "locale";
- Promozione di attuazioni che contribuiscano a compattare la forma urbana, evitando la formazione di frange urbanizzate.

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

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI [1]

Superficie territoriale (St) *complessiva*	Uf_*Attiv.* Mc/MQ (*)	Capacità Edificatoria *complessiva*	Superficie in Perequazione	Peso Insediativo (abTh) (**)	IT_Attiv. (**) Mc/Mq	Superficie fondiaria (Sf) *attivabile* (***)	Ut_Limite MQ/MQ
2.539,00 MQ	1,30	3.300,70 Mc	Non richiesta	31	1,30	2.539,00 MQ	1,30 (****)

(*) E' l'indice che si esprime concentrando la Capacità Edificatoria *assegnato* alla sola "Superficie territoriale *attivabile*".

(**) In caso di interventi comprendenti la formazione di parti residenziali (alloggi per anziani, focolai domestici, studi professionali), l'Amministrazione Comunale può richiedere che la quota Do.Min.O. corrispondente a dette tipologie venga computata in termini di abitanti teoricamente insediabili (applicando cioè il calcolo previsto per funzioni residenziali).

(***) In fase attuativa andrà tenuto conto dell'incidenza delle Opere di Urbanizzazione Primaria, stimata in un valore pari al 10 - 15% della Superficie attivabile. La valutazione delle Superfici in cessione per opere di urbanizzazione "primarie" è da considerare sia rispetto alla verifica della superficie "Endogena" richiesta dal PTCP vigente, che ai fini della stima dell' "Indice fondiario finale".

(****) E' l'indice territoriale massimo attivabile e realizzabile con riferimento alla Superficie territoriale *attivabile*.

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

Abbinamenti attivabili

ABBINAMENTO DIRETTO → non vengono individuati o suggeriti Abbinamenti Diretti.

ABBINAMENTI ALTERNATIVI → non vengono individuati o suggeriti Abbinamenti Alternativi.

Incentivazioni attivabili

Con riferimento all'ATCP 1 sono attivabili tutte le tipologie di incentivazione previste dall'Articolo "Incentivazioni" del Piano delle Regole, (*definite in coerenza con le indicazioni espresse dall'art.11, comma 5 della l.r. 12/2005*) – ferme restando le limitazioni ed indicazioni di cumulabilità specificate dal medesimo articolo, visto l'obiettivo di "Qualità dell'Abitare" indicato dal Documento di Piano, si precisa che l'acquisizione dell'incentivo energetico, potrà essere attivato solo in presenza e con riferimento ad interventi di Classe Energetica B o superiore.
Restano fermi gli obblighi alla verifica della prestazione di uno "standard di qualità", secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

Composizione dell'Indice Attuativo e definizione della Capacità edificatoria complessiva: nell'ambito della definizione dell'Accordo preliminare, sulla base di una proposta progettuale che sia coerente con le indicazioni di cui alla presente Scheda – nonché ai disposti del PGT –, l'Amministrazione e il Soggetto attuatore (o Proponente), convengono e definiscono, l'Indice attuativo – ovvero la Capacità edificatoria complessiva – posto a base del progetto.
In caso l'intervento attuativo venga frazionato in Comparti, secondo le indicazioni espresse alla presente Scheda, la verifica dell'indice utilizzato dovrà essere effettuata proporzionalmente per ogni singolo Comparto.

Altre indicazioni parametriche:
Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria
Superficie da mantenere a Verde privato = 20% Superficie Territoriale attivabile

Ingombro dell'edificio = massimo 3 piani fuori terra (*comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi*), per una hmax di 9,20 metri, con pendenza massima di falda del 45%.

[1] Altre Definizioni parametriche:
→ **Livello minimo di Parcheggi Primari:** n°1 posto-auto o box per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale. In caso di funzioni diverse dalla Residenza sostituire il riferimento agli abitanti teorici con quello degli "addetti".

La declinazione delle indicazioni puntuali relative alle Distanze "da strada", "da confine", "tra edifici" e "dalle rogge", così come le altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile alle indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato di tipo residenziale stabilite dal Piano delle Regole.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI

<table>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>DdP_04 - "Allegato A – Carta del Paesaggio"
scala di presentazione 1:5.000</td>
<td>Tav.n.QC_02A – "Vincoli Tutele e Salvaguardie Ambientali e Antropiche"
scala di presentazione 1:10.000</td>
</tr>
<tr>
<td>
</td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Tav.10 - "Carta di Orientamento alla Pianificazione Ambientale" - scala di presentazione 1:10.000</td>
<td>Tav.12 - "Carta della Fattibilità geologica delle Azioni di Piano" - scala di presentazione 1:10.000</td>
</tr>
</table>

Classe di Fattibilità Geologica: 3a

Vincoli, Tutele e Rispetti: prossimità a aziende zootecniche attive.
prossimità a corsi d'acqua di caratterizzazione irriguo, che tuttavia in base alla tavola 10 dello Studio Geologico non presenta concomitanza di fascia di rispetto.

Vincoli progettuali: Accesso da via Sardegna.
In sede di progettazione dovrà essere posta particolare attenzione nella realizzazione di opere di mitigazione volte all'abbattimento di problematiche legate alla presenza di impatti odorigeni.

In tutti i casi in cui l'attivazione dell'ATCP comporti realizzazione di Opere Pubbliche, è fatto obbligo al Soggetto Attuatore, per le parti afferenti la Città Pubblica, di predisporre e svolgere, in corrispondenza dell'implementazione del Progetto di trasformazione del comparto, un'approfondita valutazione di impatto acustico riferita agli impianti che verranno installati. La realizzazione delle relative mitigazioni è da intendersi compresa nel costo complessivo dell'opera da realizzare.

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico–monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva).
Di detti approfondimenti deve essere trovato riscontro agli atti [2].

Prima di avviare la progettazione di qualsivoglia intervento all'interno del territorio comunale dovrà essere verificata l'eventuale compresenza di indicazioni e prescrizioni di livello provinciale attraverso la consultazione dell'Appendice al Piano delle Regole "Attenzioni e prescrizioni progettuali afferente l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione e gli interventi di trasformazione ricadenti all'interno del territorio comunale". La suddetta appendice è posta ad "Integrazione delle indicazioni ed alle prescrizioni contenute, in seno al Piano delle Regole, artt. 25, 29, 32, 37, 40, 43, 45.".

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

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".
L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare. La sottoscrizione dell'atto di Convenzione dovrà essere perfezionata entro 6 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto di approvazione assunto, fatti salvi eventuali differenti tempistiche di sottoscrizione esplicitate all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo o atto di programmazione negoziata utilizzato.

"Per quanto concerne le aree che fossero di proprietà comunale e nel contempo ricomprese all'interno del perimetro dell'ATCP, ad eccezione dei sedimi attribuiti alla realizzazione di "opere di urbanizzazione primaria", è possibile da parte dell'Amministrazione Comunale o dell'Operatore, in coincidenza di un dimostrato e reale interesse pubblico, formulare proposte di permuta per le suddette aree di proprietà comunale, in conformità con quanto disposto in materia dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. .
In caso di permuta, la transazione dovrà tener conto sia del valore della nuda proprietà, sia del valore della capacità edificatoria virtuale associata dal PGT alle medesime aree.".

[2] Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02a e QC_02b rappresentanti i Vincoli e le Tutele.
Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi nel Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** (ATTIVAZIONE ORDINARIA)

Ricade nella presente casistica l'attuazione dell'Ambito con "Abbinamento Diretto", nel caso in cui la suddetta opzione sia indicata dalla presente Scheda.

In caso l'area risulti già essere dotata di servizi di reti sufficienti a sostenere l'innesto del nuovo intervento, previo accordo dell'Amministrazione Comunale, il comparto potrà essere attivato anche mediante **Permesso di Costruire Convenzionato**.

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO** (PROPOSTE DI ATTIVAZIONE CHE COMPORTINO "VARIANTE")

In linea generale la procedura di Programma Integrato di Intervento è obbligatoriamente laddove il Soggetto Attuatore:

- richieda l'utilizzo delle forme di incentivazione previste dall'articolo 12 dell'Apparato Normativo del Piano delle Regole, nei limiti di cumulabilità ed utilizzo definiti dalla presente Scheda, che comportino eccedenza rispetto all'applicazione dell'Indice It_Limite indicato;
- attivi l'ATCP SSA in variante rispetto ai parametri quantitativi definiti all'interno della Scheda d'Ambito, con particolare riferimento a richieste di incremento della Capacità Edificatoria, riduzione delle superfici in cessione perequativa, incremento dei rapporti di copertura e permeabilità del suolo, aumento della superficie territoriale (salvo precisazioni dovute conseguenti a rilievo celerimetrico, che tuttavia non potranno comportare incremento di Capacità Edificatoria).

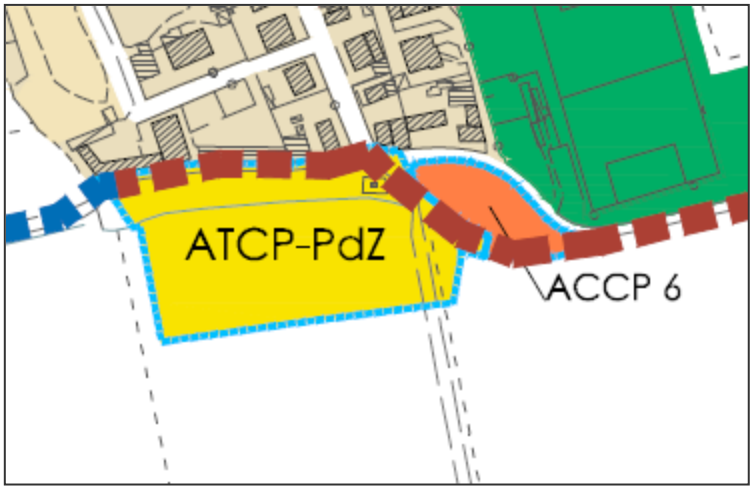
L'Ambito di Trasformazione per la Città Pubblica – ATCP 1 deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato", specificando compiti e competenze di ciascun soggetto sottoscrittore. Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in perequazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti Attuativi.

ATCP PdZ – Ambito Residenziale per Edilizia Convenzionata

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ATCP PdZ è localizzata a Cassino d'Alberi, in posizione meridionale rispetto al nucleo urbano, in adiacenza a via Mulazzano.

L'area, attualmente interessata da usi del suolo agricoli senza presenza di edificazione, coincide con l'area lambita est da corsi d'acqua artificiali per l'irrigazione.



PdS_03-N
"Disegno della Città Pubblica" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ATCP PdZ è attribuita una vocazione residenziale "di tipo pubblico" – Edilizia Convenzionata e forme assimilabili, conformante al Piano di Zona approvato in corrispondenza dell'area individuata. Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi dalla Residenza è da intendersi "non ammissibile".

Ogni caratterizzazione diversa da quella "pubblica" determina variante al Piano dei Servizi ed è soggetta a verifica di coerenza con il PTCP e in particolare con il parametro della "superficie endogena".

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Definizione di un nuovo Disegno della Città Pubblica, volto a garantire il perseguimento di un livello minimo di Servizi per il Cittadino e nel contempo provvedere ad una ottimizzazione e valorizzazione delle proprietà pubbliche;
- Valorizzazione di una dimensione di sviluppo di carattere "locale";
- Promozione di un'edilizia sociale di tipo sostenibile, con attenzione alle politiche abitative;
- Promozione di attuazioni che contribuiscano a compattare la forma urbana, evitando la formazione di frange urbanizzate.

In generale, i contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica.

La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI [3]

Superficie territoriale (St) *complessiva*	Uf_*Attiv.* Mc/MQ (*)	Capacità Edificatoria *complessiva*	Superficie in Perequazione	Peso Insediativo (abTh) (**)	IT_Attiv. (***) Mc/Mq	Superficie fondiaria (Sf) *attivabile* (****)	Ut_Limite MQ/MQ
7.470,00 MQ	1,00	7.200,00 Mc	Non richiesta	69	1,00	7.200,00 MQ	1,00 (****)

(*) E' l'indice che si esprime concentrando la Capacità Edificatoria *assegnato* alla sola "Superficie territoriale *attivabile*".

(**) In caso di interventi comprendenti la formazione di parti residenziali (alloggi per anziani, focolai domestici, studi professionali), l'Amministrazione Comunale può richiedere che la quota Do.Min.O. corrispondente a dette tipologie venga computata in termini di abitanti teoricamente insediabili (applicando cioè il calcolo previsto per funzioni residenziali).

(***) In fase attuativa andrà tenuto conto dell'incidenza delle Opere di Urbanizzazione Primaria, stimata in un valore pari al 10 - 15% della Superficie attivabile. La valutazione delle Superfici in cessione per opere di urbanizzazione "primarie" è da considerare sia rispetto alla verifica della superficie "Endogena" richiesta dal PTCP vigente, che ai fini della stima dell' "Indice fondiario finale".

(****) E' l'indice territoriale massimo attivabile e realizzabile con riferimento alla Superficie territoriale *attivabile*.

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

Abbinamenti attivabili

ABBINAMENTO DIRETTO → non vengono individuati o suggeriti Abbinamenti Diretti.

ABBINAMENTI ALTERNATIVI → non vengono individuati Abbinamenti Alternativi.

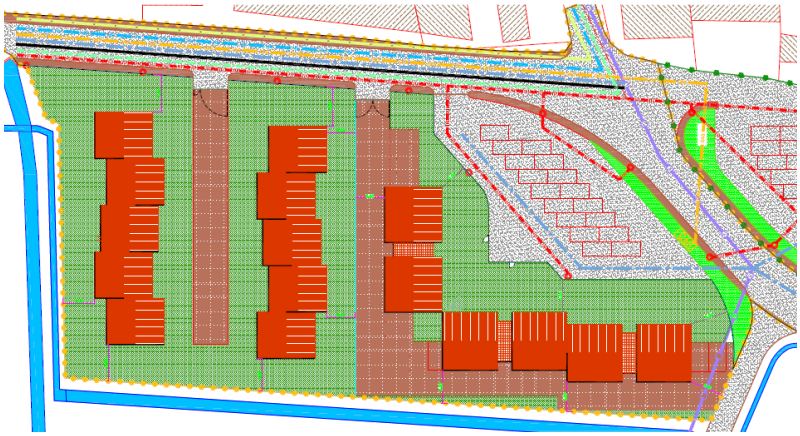
Incentivazioni attivabili

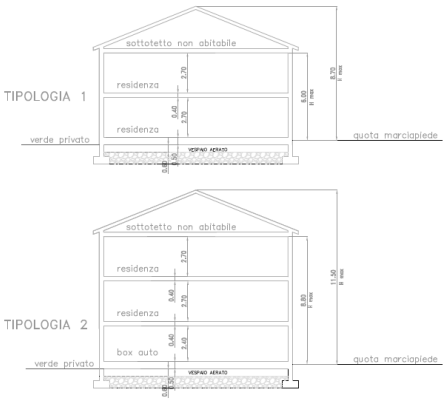
Con riferimento all'ATCP PdZ sono attivabili tutte le tipologie di incentivazione previste dall'Articolo "Incentivazioni" del Piano delle Regole, (*definite in coerenza con le indicazioni espresse dall'art.11, comma 5 della l.r. 12/2005*) – ferme restando le limitazioni ed indicazioni di cumulabilità specificate dal medesimo articolo, visto l'obiettivo di "Qualità dell'Abitare" indicato dal Documento di Piano, si precisa che l'acquisizione dell'incentivo energetico, potrà essere attivato solo in presenza e con riferimento ad interventi di Classe Energetica B o superiore.
Restano fermi gli obblighi alla verifica della prestazione di uno "standard di qualità", secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

Composizione dell'Indice Attuativo e definizione della Capacità edificatoria complessiva: nell'ambito della definizione dell'Accordo preliminare, sulla base di una proposta progettuale che sia coerente con le indicazioni di cui alla presente Scheda – nonché ai disposti del PGT –, l'Amministrazione e il Soggetto attuatore (o Proponente), convengono e definiscono, l'Indice attuativo – ovvero la Capacità edificatoria complessiva – posto a base del progetto.
In caso l'intervento attuativo venga frazionato in Comparti, secondo le indicazioni espresse alla presente Scheda, la verifica dell'indice utilizzato dovrà essere effettuata proporzionalmente per ogni singolo Comparto.

Altre indicazioni parametriche:
Con riferimento a "Rapporto di Copertura, Superficie da mantenere a verde privato, Ingombro massimo dell'edificio e distanze" dovrà essere in primo luogo rispettato l'assetto distributivo definito dal Piano di Zona approvato, (*di cui seguono alcune rappresentazioni descrittive*).

[3] Altre Definizioni parametriche:
→ Livello minimo di Parcheggi Primari: n°1 posto-auto o box per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale. In caso di funzioni diverse dalla Residenza sostituire il riferimento agli abitanti teorici con quello degli "addetti".





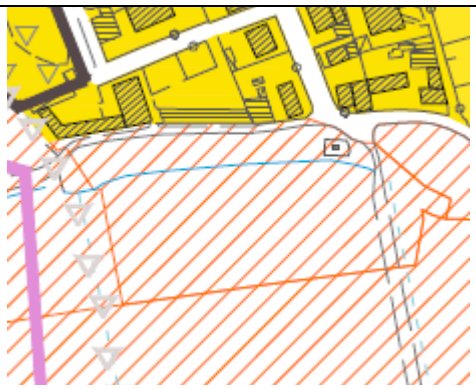
Per la consultazione degli atti approvati si rimanda all'Ufficio Tecnico comunale.

In caso il Soggetto Attuatore proponga una soluzione plani volumetrica differente, applicando una facoltà concessa dal bando di assegnazione dell'area, il nuovo progetto di assetto planivolumetrico dovrà rispettare le seguenti indicazioni parametriche:
Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria
Superficie da mantenere a Verde privato = 20% Superficie Territoriale attivabile

Ingombro dell'edificio = massimo 3 piani fuori terra (*comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi*), per una hmax di 9,20 metri, con pendenza massima di falda del 45%.

La declinazione delle indicazioni puntuali relative alle Distanze "da strada", "da confine", "tra edifici" e "dalle rogge", così come le altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile alle indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato di tipo residenziale stabilite dal Piano delle Regole.

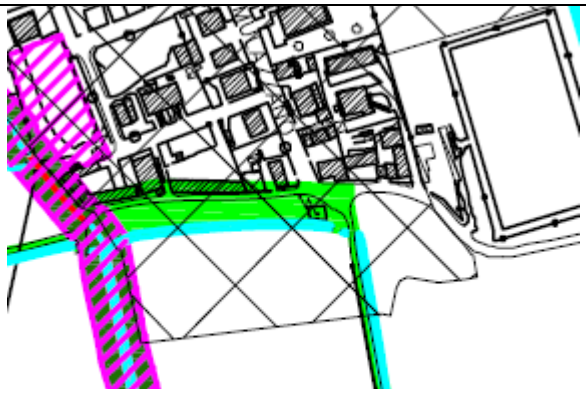
PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI

	
DdP_04 - "Allegato A – Carta del Paesaggio" *scala di presentazione 1:5.000*	Tav.n.QC_02A – "Vincoli Tutele e Salvaguardie Ambientali e Antropiche" *scala di presentazione 1:10.000*

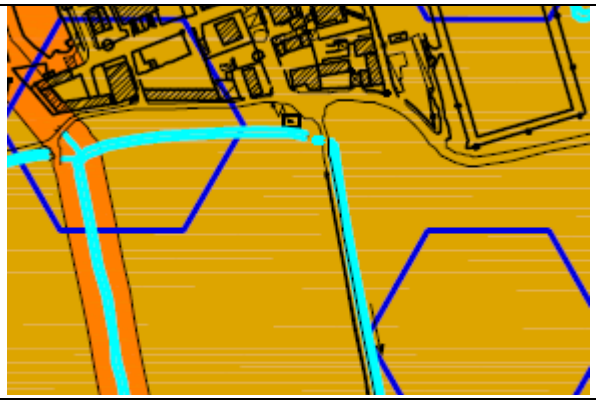
Vincoli, Tutele e Rispetti: fascia di rispetto della Roggia Vistarina, (appartenente al Reticolo Idrografico Minore), già caratterizzata da contaminazione ambientale.

Vincoli progettuali: Accesso da via Mulazzano, con realizzazione del tratto di strada compreso tra l'ATU1 e l'intersezione con via Mulazzano (lato nord del comparto PdZ).
In tutti i casi in cui l'attivazione dell'ATCP comporti realizzazione di Opere Pubbliche, è fatto obbligo al Soggetto Attuatore, per le parti afferenti la Città Pubblica, di predisporre e svolgere, in corrispondenza dell'implementazione

del Progetto di trasformazione del comparto, un'approfondita valutazione di impatto acustico riferita agli impianti che verranno installati. La realizzazione delle relative mitigazioni è da intendersi compresa nel costo complessivo dell'opera da realizzare.



Tav.10 - "Carta di Orientamento alla Pianificazione Ambientale" - *scala di presentazione 1:10.000*



Tav.12 - "Carta della Fattibilità geologica delle Azioni di Piano" - *scala di presentazione 1:10.000*

Classe di Fattibilità Geologica: 3a

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico–monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva).
Di detti approfondimenti deve essere trovato riscontro agli atti [4].

Prima di avviare la progettazione di qualsivoglia intervento all'interno del territorio comunale dovrà essere verificata l'eventuale compresenza di indicazioni e prescrizioni di livello provinciale attraverso la consultazione dell'Appendice al Piano delle Regole "Attenzioni e prescrizioni progettuali afferente l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione e gli interventi di trasformazione ricadenti all'interno del territorio comunale". La suddetta appendice è posta ad "Integrazione delle indicazioni ed alle prescrizioni contenute, in seno al Piano delle Regole, artt. 25, 29, 32, 37, 40, 43, 45.".

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

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".
L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare. La sottoscrizione dell'atto di Convenzione dovrà essere perfezionata entro 6 mesi dalla

[4] Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02a e QC_02b rappresentanti i Vincoli e le Tutele.
Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi nel Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto di approvazione assunto, fatti salvi eventuali differenti tempistiche di sottoscrizione esplicitate all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo o atto di programmazione negoziata utilizzato.

"Per quanto concerne le aree che fossero di proprietà comunale e nel contempo ricomprese all'interno del perimetro dell'ATCP, ad eccezione dei sedimi attribuiti alla realizzazione di "opere di urbanizzazione primaria", è possibile da parte dell'Amministrazione Comunale o dell'Operatore, in coincidenza di un dimostrato e reale interesse pubblico, formulare proposte di permuta per le suddette aree di proprietà comunale, in conformità con quanto disposto in materia dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. .

In caso di permuta, la transazione dovrà tener conto sia del valore della nuda proprietà, sia del valore della capacità edificatoria virtuale associata dal PGT alle medesime aree.".

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** (ATTIVAZIONE ORDINARIA)

Ricade nella presente casistica l'attuazione dell'Ambito con "Abbinamento Diretto", nel caso in cui la suddetta opzione sia indicata dalla presente Scheda.

In caso l'area risulti già essere dotata di servizi di reti sufficienti a sostenere l'innesto del nuovo intervento, previo accordo dell'Amministrazione Comunale, il comparto potrà essere attivato anche mediante **Permesso di Costruire Convenzionato**.

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO** (PROPOSTE DI ATTIVAZIONE CHE COMPORTINO "VARIANTE")

In linea generale la procedura di Programma Integrato di Intervento è obbligatoriamente laddove il Soggetto Attuatore:

- richieda l'utilizzo delle forme di incentivazione previste dall'articolo 12 dell'Apparato Normativo del Piano delle Regole, nei limiti di cumulabilità ed utilizzo definiti dalla presente Scheda, che comportino eccedenza rispetto all'applicazione dell'Indice It_Limite indicato;
- attivi l'ATCP in variante rispetto ai parametri quantitativi definiti all'interno della Scheda d'Ambito, con particolare riferimento a richieste di incremento della Capacità Edificatoria, riduzione delle superfici in cessione perequativa, incremento dei rapporti di copertura e permeabilità del suolo, aumento della superficie territoriale (salvo precisazioni dovute conseguenti a rilievo celerimetrico, che tuttavia non potranno comportare incremento di Capacità Edificatoria).

L'Ambito di Trasformazione per la Città Pubblica – ATCP PdZ deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato", specificando compiti e competenze di ciascun soggetto sottoscrittore. Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in perequazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti Attuativi.

ATCP AS – Potenziamento area Centro Sportivo comunale – Step 2

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ATCP AS è localizzata a Mulazzano, in posizione nord rispetto al nucleo urbano. L'area, in parte già individuata come "area per attrezzatura e servizi" dal PGT pre-vigente, è attualmente interessata da usi del suolo agricoli, senza presenza di edificazione.



PdS_03-N
"Disegno della Città Pubblica" - Estratto

scala di presentazione 1:5.000

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ATCP AS è attribuita una vocazione funzionale "a servizi privati di uso pubblico" con funzioni di "verde attrezzato, gioco e sport", (sia coperte che scoperte e relativi spazi complementari (spogliatoi, servizi igienici, bar, uffici amministrativi, ecc.).

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

Ogni caratterizzazione diversa da quella "pubblica" determina variante al Piano dei Servizi ed è soggetta a verifica di coerenza con il PTCP e in particolare con il parametro della "superficie endogena".

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Valorizzazione di una dimensione di sviluppo di carattere "locale";
- Incremento dei Servizi esistenti mediante la creazione di sinergie tra Pubblico e Privato che consentano di ampliare l'offerta di Servizi per gli abitanti del Comune di Mulazzano coinvolgendo e facilitando l'accesso di Operatori/Erogatori di Servizi privati (promozione di Convenzioni per l'erogazione di Servizi Immateriali).
- Integrazione dell'opera all'interno della Polarità per servizi già insediata in adiacenza al comparto.

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

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI [5]

Superficie territoriale (St) *complessiva*	Ut_*Attiv.* MQ/MQ (*)	Capacità Edificatoria *complessiva*	Superficie in cessione	Do.Min.O. (**)	Superficie territoriale (St) *attivabile* (***)	Ut_Limite MQ/MQ
58.817,00 MQ di cui per Attività Sportive 14.704,25 MQ	0,20	11.763,40 MQ di Slp	100% St e realizzazione in diritto di superficie	1 posto auto per ogni "addetto", nonché aree per la sosta degli utenti per una superficie non inferiore al 50% alla Slp in progetto (compresi spazi pavimentati scoperti dei campi da gioco)	44.112,75 MQ a Verde attrezzato o sportivo "non coperto" 14.704,25 MQ "coperto"	0,25

(*) E' l'indice che si esprime concentrando la Capacità Edificatoria *assegnato* alla sola "Superficie territoriale *attivabile*".

(**) Posta come condizione per l'attivazione dell'ambito la contestuale cessione delle aree comprese all'interno dello stesso e la realizzazione delle opere "in diritto di superficie", ne consegue che l'intero comparto assume una valenza di Do.Min.O. che si esprimerà nel medio-lungo periodo.
Dal punto di vista

(***) In fase attuativa andrà tenuto conto dell'incidenza delle Opere di Urbanizzazione Primaria, stimata in un valore pari al 10 - 15% della Superficie attivabile. La valutazione delle Superfici in cessione per opere di urbanizzazione "primarie" è da considerare sia rispetto alla verifica della superficie "Endogena" richiesta dal PTCP vigente, che ai fini della stima dell' "Indice fondiario finale".

(****) E' l'indice territoriale massimo attivabile e realizzabile con riferimento alla Superficie territoriale *attivabile*.

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

Abbinamenti attivabili

ABBINAMENTO DIRETTO → non vengono individuati Abbinamenti Diretti.

ABBINAMENTI ALTERNATIVI → In caso l'ATCP AS venga attivato prima che avvenga l'acquisizione e infrastrutturazione dell'ambito ACCP 2, questo può essere opportunamente abbinato all'Ambito di Trasformazione.

[5] Altre Definizioni parametriche:
→ Livello minimo di Parcheggi Primari**:** n°1 posto-auto o box per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale. In caso di funzioni diverse dalla Residenza sostituire il riferimento agli abitanti teorici con quello degli "addetti".

Incentivazioni attivabili

Con riferimento all'ATCP AS sono attivabili tutte le tipologie di incentivazione previste dall'Articolo "Incentivazioni" del Piano delle Regole, (*definite in coerenza con le indicazioni espresse dall'art.11, comma 5 della l.r. 12/2005*) – ferme restando le limitazioni ed indicazioni di cumulabilità specificate dal medesimo articolo, visto l'obiettivo di "Qualità dell'Abitare" indicato dal Documento di Piano, si precisa che l'acquisizione dell'incentivo energetico, potrà essere attivato solo in presenza e con riferimento ad interventi di Classe Energetica B o superiore.
Restano fermi gli obblighi alla verifica della prestazione di uno "standard di qualità", secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

Composizione dell'Indice Attuativo e definizione della Capacità edificatoria complessiva: nell'ambito della definizione dell'Accordo preliminare, sulla base di una proposta progettuale che sia coerente con le indicazioni di cui alla presente Scheda – nonché ai disposti del PGT –, l'Amministrazione e il Soggetto attuatore (o Proponente), convengono e definiscono, l'Indice attuativo – ovvero la Capacità edificatoria complessiva – posto a base del progetto.
In caso l'intervento attuativo venga frazionato in Comparti, secondo le indicazioni espresse alla presente Scheda, la verifica dell'indice utilizzato dovrà essere effettuata proporzionalmente per ogni singolo Comparto.

Altre indicazioni parametriche:
Rapporto di copertura = 30 % della Superficie Fondiaria
Superficie da mantenere a Verde privato = 20% Superficie Territoriale attivabile, (con preferenza a realizzazione di aree alberate o boscate).

Ingombro dell'edificio = per strutture amministrative, spogliatoi e locali chiusi asserviti all'impianto sportivo → massimo 2 piani fuori terra (*comprensivi di eventuale piano semi-interrato*), con pendenza massima di falda del 45% ed altezza media interna per piano pari a 3 metri;

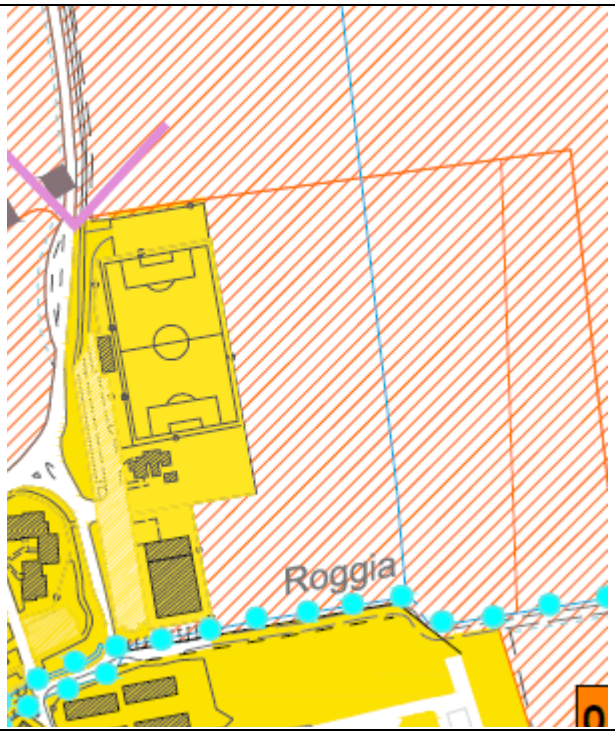
= per strutture sportive coperte ospitanti campi da gioco o piscine coperte → massimo 10 metri, (*comprensivi di eventuale piano semi-interrato*), con pendenza massima di falda del 45%.

Sono esclusi dal presente limite i locali tecnici o gli impianti tecnologici eventualmente posti in copertura, purché debitamente mitigati a livello visuale e purché non superino l'altezza Hmax di 9,00 metri.

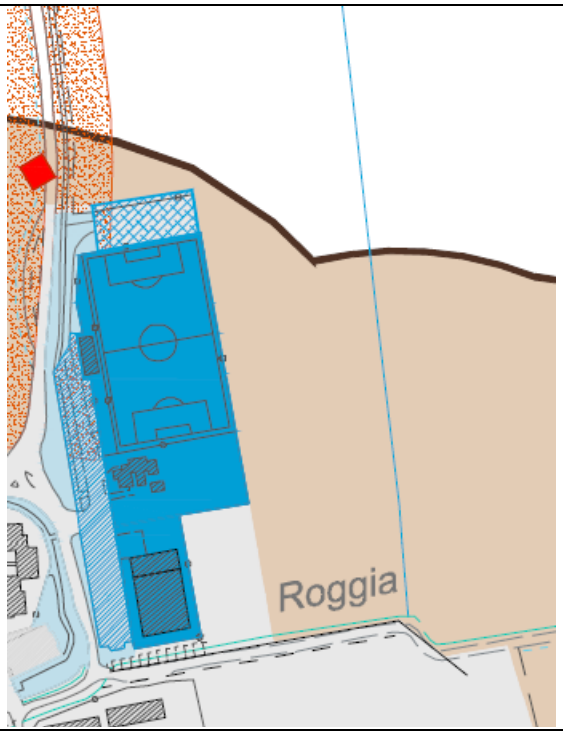
E' ammessa la realizzazione di coperture curve e/o ondulate volte al miglioramento della percezione paesaggistica delle strutture coperte, purché realizzate utilizzando materiali a basso impatto ambientale.

La declinazione delle indicazioni puntuali relative alle Distanze "da strada", "da confine", "tra edifici" e "dalle rogge", così come le altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile alle indicazioni normative afferenti le Attrezzature Sportive, definite dal Piano dei Servizi (*art.14 "Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport"*).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI



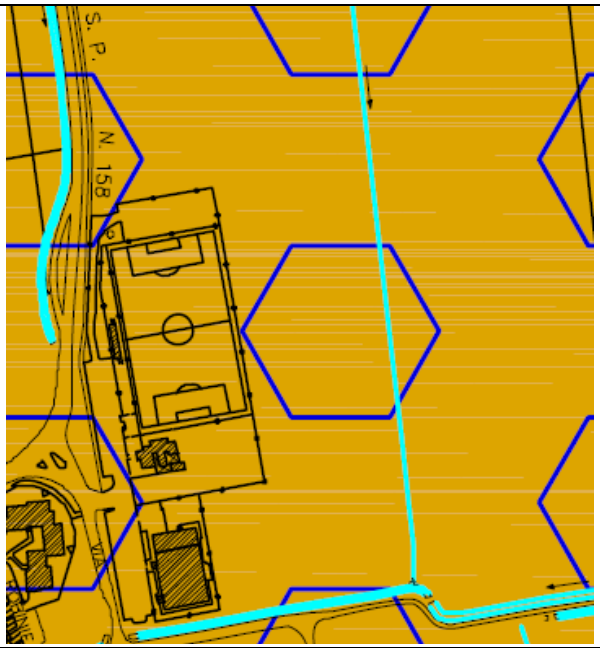
DdP_04 - "Allegato A – Carta del Paesaggio"
scala di presentazione 1:5.000



Tav.n.QC_02A – "Vincoli Tutele e Salvaguardie Ambientali e Antropiche"
scala di presentazione 1:10.000



Tav.10 - "Carta di Orientamento alla Pianificazione Ambientale" - *scala di presentazione 1:10.000*



Tav.12 - "Carta della Fattibilità geologica delle Azioni di Piano" - *scala di presentazione 1:10.000*

Classe di Fattibilità Geologica: 3a

Vincoli, Tutele e Rispetti: n.r.

Vincoli progettuali: Accesso da S.P.158, mediante realizzazione di una strada di accesso sviluppata per tutta la lunghezza del lato nord del comparto, ovvero in modo tale da non precludere per il futuro la possibilità di realizzare un collegamento viabilistico

che interessi il quadrante nord-orientale del centro abitato di Mulazzano e che colleghi la S.P. 158 al tracciato della strada Pandina.

La realizzazione dell'intervento urbanistico da parte di Privati dovrà tener conto degli impatti generati con riferimento alla "capacità residua del depuratore" e del sistema dei sottoservizi, secondo indicazioni dei Gestori e del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo. In ciò si ricorda che la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria costituisce elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi.
In tutti i casi in cui l'attivazione dell'ATCP comporti realizzazione di Opere Pubbliche, è fatto obbligo al Soggetto Attuatore, per le parti afferenti la Città Pubblica, di predisporre e svolgere, in corrispondenza dell'implementazione del Progetto di trasformazione del comparto, un'approfondita valutazione di impatto acustico riferita agli impianti che verranno installati. La realizzazione delle relative mitigazioni è da intendersi compresa nel costo complessivo dell'opera da realizzare.

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

Prima di avviare la progettazione di qualsivoglia intervento all'interno del territorio comunale dovrà essere verificata l'eventuale compresenza di indicazioni e prescrizioni di livello provinciale attraverso la consultazione dell'Appendice al Piano delle Regole "Attenzioni e prescrizioni progettuali afferente l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione e gli interventi di trasformazione ricadenti all'interno del territorio comunale". La suddetta appendice è posta ad "Integrazione delle indicazioni ed alle prescrizioni contenute, in seno al Piano delle Regole, artt. 25, 29, 32, 37, 40, 43, 45.".

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

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'intervento è subordinato alla cessione dell'intera area di intervento all'Amministrazione Comunale e contestuale realizzazione diretta dei servizi da parte del privato, in applicazione dell'art.11, comma 3, della l.r. 12/2005 e s.m.i. .
L'attivazione dell'ambito prevede un periodo di gestione diretta del servizio preliminarmente fissato in 15 anni a partire dall'attivazione dell'Ambito. Detto periodo può essere modificato a fronte di esigenze motivate definite dal Piano Economico-Finanziario di dettaglio del Progetto, senza tuttavia superare il limite massimo di 20 anni complessivi di mandato di gestione.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto

[6] Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02a e QC_02b rappresentanti i Vincoli e le Tutele.
Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi nel Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

(planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".
L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare. La sottoscrizione dell'atto di Convenzione dovrà essere perfezionata entro 6 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto di approvazione assunto, fatti salvi eventuali differenti tempistiche di sottoscrizione esplicitate all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo o atto di programmazione negoziata utilizzato.

"Per quanto concerne le aree che fossero di proprietà comunale e nel contempo ricomprese all'interno del perimetro dell'ATCP AS, ad eccezione dei sedimi attribuiti alla realizzazione di "opere di urbanizzazione primaria", è possibile da parte dell'Amministrazione Comunale o dell'Operatore, in coincidenza di un dimostrato e reale interesse pubblico, formulare proposte di permuta per le suddette aree di proprietà comunale, in conformità con quanto disposto in materia dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. .
In caso di permuta, la transazione dovrà tener conto sia del valore della nuda proprietà, sia del valore della capacità edificatoria virtuale associata dal PGT alle medesime aree.".

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **MASTERPLAN + ATTUAZIONE PER PARTI MEDIANTE REDAZIONE DI PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE**

Ricade nella presente casistica l'attuazione dell'Ambito che non comporti attivazione di "Abbinamenti" ed eventualmente preveda la realizzazione dell'intervento in Parti. I termini di realizzazione incrementale dell'intervento dovranno essere definiti in sede di Accordo Preliminare.

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

In linea generale la procedura di Programma Integrato di Intervento è obbligatoriamente laddove il Soggetto Attuatore:

- richieda l'utilizzo delle forme di incentivazione previste dall'articolo 12 dell'Apparato Normativo del Piano delle Regole, nei limiti di cumulabilità ed utilizzo definiti dalla presente Scheda, che comportino eccedenza rispetto all'applicazione dell'Indice It_Limite indicato;
- attivi l'ATCP AS in variante rispetto ai parametri quantitativi definiti all'interno della Scheda d'Ambito, con particolare riferimento a richieste di incremento della Capacità Edificatoria, riduzione delle superfici in cessione perequativa, incremento dei rapporti di copertura e permeabilità del suolo, aumento della superficie territoriale (salvo precisazioni dovute conseguenti a rilievo celerimetrico, che tuttavia non potranno comportare incremento di Capacità Edificatoria).

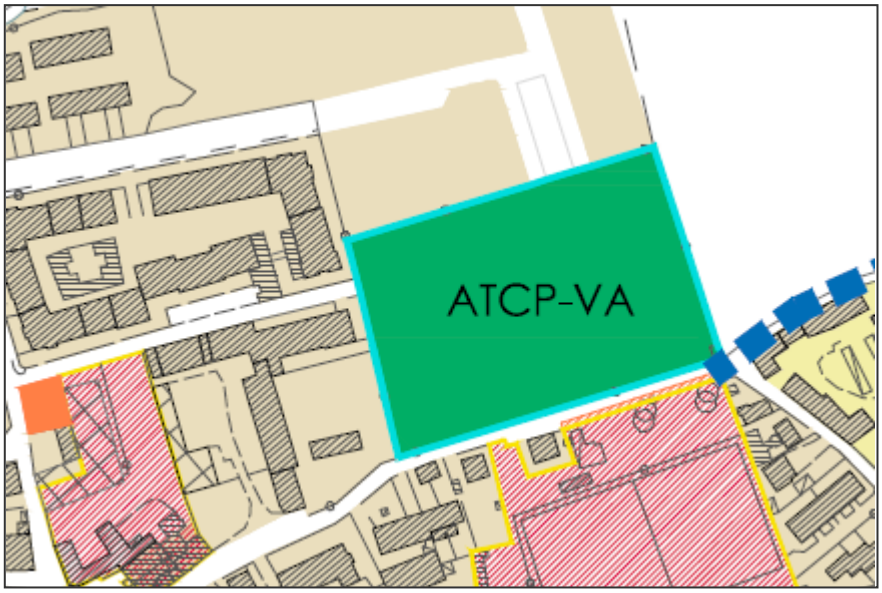
L'Ambito di Trasformazione per la Città Pubblica – ATCP AS deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato", specificando compiti e competenze di ciascun soggetto sottoscrittore. Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in perequazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti Attuativi.

ATCP VA – Qualificazione Area Giardinòn

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ATCP VA come è localizzata a Mulazzano, in posizione centrale rispetto al nucleo urbano, in continuità con via del Giardinòn e via Mare.

L'area, attualmente sottoutilizzata e non qualificata, ha valenza di intervento strategico per il completamento del Disegno della Città Pubblica.



PdS_03-N
"Disegno della Città Pubblica" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ATCP VA è attribuita una vocazione funzionale "a servizi pubblici" con funzioni di "verde attrezzato" "verde per il gioco" e "aree di interesse comune con funzioni di aggregazione e socializzazione.

All'interno delle suddette aree, che sono di proprietà pubblica, NON SONO ammesse destinazioni d'uso di tipo produttivo, agricolo, residenziale. Le funzioni terziario sono ammesse limitatamente alla realizzazione di spazi amministrativi e/o commerciali strettamente connessi agli impianti principali fino al 20% della Slp realizzabile.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Valorizzazione di una dimensione di sviluppo di carattere "locale";
- Incremento dei Servizi esistenti mediante la creazione di sinergie tra Pubblico e Privato che consentano di ampliare l'offerta di Servizi per gli abitanti del Comune di Mulazzano coinvolgendo e facilitando l'accesso di Operatori/Erogatori di Servizi privati (promozione di Convenzioni per l'erogazione di Servizi Immateriali).
- Integrazione dell'opera all'interno della Sistema dei Servizi esistenti.
- Miglioramento della connettività pedonale e ciclabile tra parti urbane.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica.

La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI [7]

Superficie territoriale (St) *complessiva*	Ut_*Attiv.* MQ/MQ (*)	Capacità Edificatoria *complessiva*	Superficie in cessione	Do.Min.O. (**)	Superficie territoriale (St) *attivabile* (***)	Ut_Limite MQ/MQ
10.840,00 MQ	0,20	2.168,00 MQ di Slp	La superficie è già di proprietà comunale. Le opere vengono realizzate in diritto di superficie.	1 posto auto per ogni "addetto"	10.840,00 MQ di cui un massimo di 2.168,00 MQ utilizzabili per strutture coperte.	0,25

(*) E' l'indice che si esprime concentrando la Capacità Edificatoria *assegnato* alla sola "Superficie territoriale *attivabile*".

(**) Posta come condizione per l'attivazione dell'ambito la contestuale cessione delle aree comprese all'interno dello stesso e la realizzazione delle opere "in diritto di superficie", ne consegue che l'intero comparto assume una valenza di Do.Min.O. che si esprimerà nel medio-lungo periodo.
Dal punto di vista

(***) In fase attuativa andrà tenuto conto dell'incidenza delle Opere di Urbanizzazione Primaria, stimata in un valore pari al 10 - 15% della Superficie attivabile. La valutazione delle Superfici in cessione per opere di urbanizzazione "primarie" è da considerare sia rispetto alla verifica della superficie "Endogena" richiesta dal PTCP vigente, che ai fini della stima dell' "Indice fondiario finale".

(****) E' l'indice territoriale massimo attivabile e realizzabile con riferimento alla Superficie territoriale *attivabile*.

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

Abbinamenti attivabili

ABBINAMENTO DIRETTO → non vengono individuati Abbinamenti Diretti.

ABBINAMENTI ALTERNATIVI → non vengono individuati Abbinamenti Alternativi.

Incentivazioni attivabili

Con riferimento all'ATCP VA sono attivabili tutte le tipologie di incentivazione previste dall'Articolo "Incentivazioni" del Piano delle Regole, (*definite in coerenza con le indicazioni espresse dall'art.11, comma 5 della l.r. 12/2005*) – ferme restando le limitazioni ed indicazioni di cumulabilità specificate dal medesimo articolo, visto l'obiettivo di "Qualità dell'Abitare" indicato dal Documento di Piano, si precisa che l'acquisizione dell'incentivo energetico, potrà essere attivato solo in presenza e con riferimento ad interventi di Classe Energetica B o superiore.
Restano fermi gli obblighi alla verifica della prestazione di uno "standard di qualità", secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

Composizione dell'Indice Attuativo e definizione della Capacità edificatoria complessiva: nell'ambito della definizione dell'Accordo preliminare, sulla base di una proposta progettuale che sia coerente con le indicazioni di cui alla presente Scheda – nonché ai disposti del PGT –, l'Amministrazione e il Soggetto attuatore (o Proponente), convengono e definiscono, l'Indice attuativo – ovvero la Capacità edificatoria complessiva – posto a base del progetto.

Altre indicazioni parametriche:
Rapporto di copertura = 20 % della Superficie territoriale
Superficie da mantenere a Verde privato = 20% Superficie Territoriale attivabile, (con preferenza a realizzazione di aree alberate o boscate).

[7] Altre Definizioni parametriche:
→ Livello minimo di Parcheggi Primari**:** n°1 posto-auto o box per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale. In caso di funzioni diverse dalla Residenza sostituire il riferimento agli abitanti teorici con quello degli "addetti"**.**

Ingombro dell'edificio = per strutture amministrative, spogliatoi e locali chiusi asserviti all'impianto sportivo → massimo 1 piano fuori terra (*comprensivo di eventuale piano semi-interrato*), con pendenza massima di falda del 45% ed altezza interna pari a 4,5 metri;

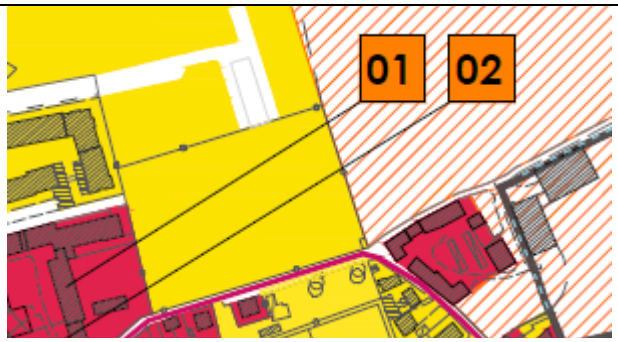
= per strutture aggregative coperte – edifici, pergolati o pensiline → massimo 6 metri, (*comprensivi di eventuale piano semi-interrato*), con pendenza massima di falda del 45%.

Sono esclusi dal presente limite i locali tecnici o gli impianti tecnologici eventualmente posti in copertura, purché debitamente mitigati a livello visuale e purché non superino l'altezza Hmax di 5,50 metri.

E' ammessa la realizzazione di coperture curve e/o ondulate volte al miglioramento della percezione paesaggistica delle strutture coperte, purché realizzate utilizzando materiali a basso impatto ambientale.

La declinazione delle indicazioni puntuali relative alle Distanze "da strada", "da confine", "tra edifici" e "dalle rogge", così come le altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile alle indicazioni normative afferenti le Attrezzature per il Gioco, definite dal Piano dei Servizi (*art.14 "Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport"*).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI



DdP_04 - "Allegato A – Carta del Paesaggio"
scala di presentazione 1:5.000



Tav.n.QC_02A – "Vincoli Tutele e Salvaguardie Ambientali e Antropiche"
scala di presentazione 1:10.000



Tav.10 - "Carta di Orientamento alla Pianificazione Ambientale" *- scala di presentazione 1:10.000*



Tav.12 - "Carta della Fattibilità geologica delle Azioni di Piano" *- scala di presentazione 1:10.000*

Classe di Fattibilità Geologica: 3a

Vincoli, Tutele e Rispetti: n.r.

Vincoli progettuali: Accesso da via Mare e da via del Giardinòn.

In tutti i casi in cui l'attivazione dell'ATCP comporti realizzazione di Opere Pubbliche, è fatto obbligo al Soggetto Attuatore, per le parti afferenti la Città Pubblica, di predisporre e svolgere, in corrispondenza dell'implementazione del Progetto di trasformazione del comparto, un'approfondita valutazione di impatto acustico riferita agli impianti che verranno installati. La realizzazione delle relative mitigazioni è da intendersi compresa nel costo complessivo dell'opera da realizzare.

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico–monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva).
Di detti approfondimenti deve essere trovato riscontro agli atti [8].

Prima di avviare la progettazione di qualsivoglia intervento all'interno del territorio comunale dovrà essere verificata l'eventuale compresenza di indicazioni e prescrizioni di livello provinciale attraverso la consultazione dell'Appendice al Piano delle Regole "Attenzioni e prescrizioni progettuali afferente l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione e gli interventi di trasformazione ricadenti all'interno del territorio comunale". La suddetta appendice è posta ad "Integrazione delle indicazioni ed alle prescrizioni contenute, in seno al Piano delle Regole, artt. 25, 29, 32, 37, 40, 43, 45.".

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

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'intervento è subordinato alla cessione dell'intera area di intervento all'Amministrazione Comunale e contestuale realizzazione diretta dei servizi da parte del privato, in applicazione dell'art.11, comma 3, della l.r. 12/2005 e s.m.i. .
L'attivazione dell'ambito prevede un periodo di gestione diretta del servizio preliminarmente fissato in 15 anni a partire dall'attivazione dell'Ambito. Detto periodo può essere modificato a fronte di esigenze motivate definite dal Piano Economico-Finanziario di dettaglio del Progetto, senza tuttavia superare il limite massimo di 20 anni complessivi di mandato di gestione.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".
L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare. La sottoscrizione dell'atto di Convenzione dovrà essere perfezionata entro 6 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto di approvazione assunto, fatti

[8] Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02a e QC_02b rappresentanti i Vincoli e le Tutele.
Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi nel Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

salvi eventuali differenti tempistiche di sottoscrizione esplicitate all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo o atto di programmazione negoziata utilizzato.

"Per quanto concerne le aree che fossero di proprietà comunale e nel contempo ricomprese all'interno del perimetro dell'ATCP AS, ad eccezione dei sedimi attribuiti alla realizzazione di "opere di urbanizzazione primaria", è possibile da parte dell'Amministrazione Comunale o dell'Operatore, in coincidenza di un dimostrato e reale interesse pubblico, formulare proposte di permuta per le suddette aree di proprietà comunale, in conformità con quanto disposto in materia dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. .

In caso di permuta, la transazione dovrà tener conto sia del valore della nuda proprietà, sia del valore della capacità edificatoria virtuale associata dal PGT alle medesime aree.".

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **MASTERPLAN + ATTUAZIONE PER PARTI MEDIANTE REDAZIONE DI PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE**

Ricade nella presente casistica l'attuazione dell'Ambito che non comporti attivazione di "Abbinamenti" ed eventualmente preveda la realizzazione dell'intervento in Parti. I termini di realizzazione incrementale dell'intervento dovranno essere definiti in sede di Accordo Preliminare.

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

In linea generale la procedura di Programma Integrato di Intervento è obbligatoriamente laddove il Soggetto Attuatore:

- richieda l'utilizzo delle forme di incentivazione previste dall'articolo 12 dell'Apparato Normativo del Piano delle Regole, nei limiti di cumulabilità ed utilizzo definiti dalla presente Scheda, che comportino eccedenza rispetto all'applicazione dell'Indice It_Limite indicato;
- attivi l'ATCP AS in variante rispetto ai parametri quantitativi definiti all'interno della Scheda d'Ambito, con particolare riferimento a richieste di incremento della Capacità Edificatoria, riduzione delle superfici in cessione perequativa, incremento dei rapporti di copertura e permeabilità del suolo, aumento della superficie territoriale (salvo precisazioni dovute conseguenti a rilievo celerimetrico, che tuttavia non potranno comportare incremento di Capacità Edificatoria).

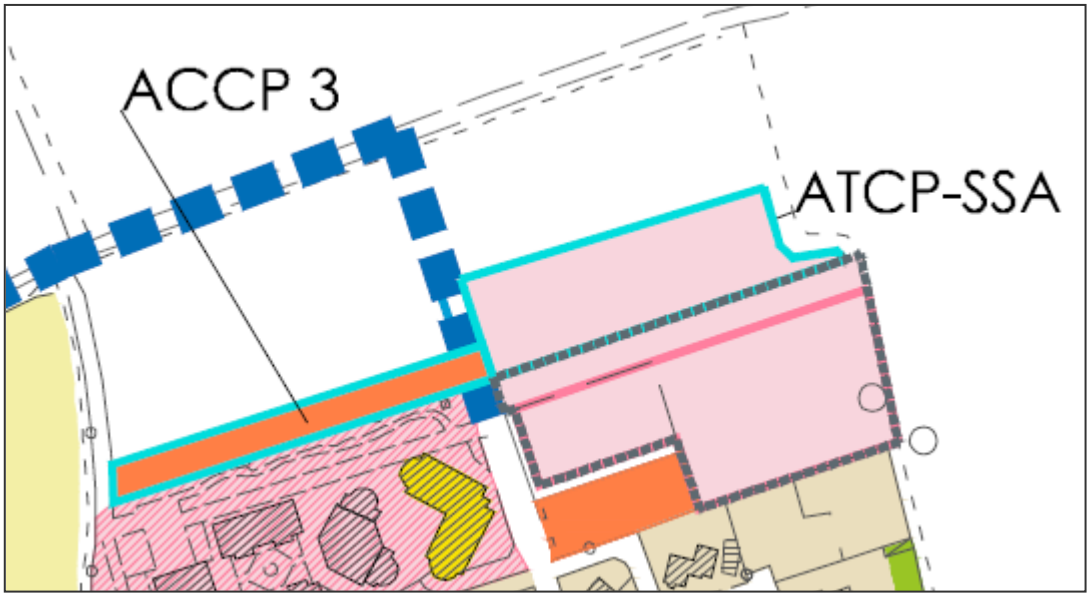
L'Ambito di Trasformazione per la Città Pubblica – ATCP AS deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato", specificando compiti e competenze di ciascun soggetto sottoscrittore. Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in perequazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti Attuativi.

ATCP Ssa – Potenziamento del Polo per Servizi Socio- Assistenziali di via Leopardi (Servizi Privati a Uso Pubblico)

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ATCP Ssa è localizzata a Mulazzano, in posizione nord-orientale rispetto al nucleo urbano, in continuità con via Leopardi.

L'area, attualmente interessata da usi del suolo agricoli, senza presenza di edificazione é lambita est da corsi d'acqua artificiali per l'irrigazione.



PdS_03-N "Disegno della Città Pubblica" - Estratto *scala di presentazione 1:5.000*

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ACCP Ssa è attribuita una vocazione funzionale "a servizi privati di uso pubblico" di tipo sociale e socio-assistenziale, in ragione e relazione alla prossimità di una grande area interessata dalla presenza di "servizi privati di interesse pubblico", e dell'ARTU 2, già individuato come "area per servizi privati di interesse pubblico".

Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi da "Servizio di Interesse Comunale" o da "Attività Terziarie con finalità sociali e socio-assistenziali" è da intendersi "non ammissibile".

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Valorizzazione di una dimensione di sviluppo di carattere "locale";
- Incremento dei Servizi esistenti mediante la creazione di sinergie tra Pubblico e Privato che consentano di ampliare l'offerta di Servizi per gli abitanti del Comune di Mulazzano coinvolgendo e facilitando l'accesso di Operatori/Erogatori di Servizi privati (promozione di Convenzioni per l'erogazione di Servizi Immateriali).
- Integrazione dell'opera all'interno della Polarità per servizi già insediata.

In generale, i contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica.

La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI [9]

Superficie territoriale (St) *complessiva*	Ut_*Attiv.* MQ/MQ (*)	Capacità Edificatoria *complessiva*	Superficie in Perequazione	Do.Min.O. (**)	di cui a parcheggio	Superficie territoriale (St) *attivabile* (***)	Ut_Limite MQ/MQ
2.669,28 MQ	0,50	1.334,64 MQ di Slp	Non richiesta	100% Slp di progetto	1 posto auto per ogni "utente"	2.669,28 MQ	0,50 (****)

(*) E' l'indice che si esprime concentrando la Capacità Edificatoria *assegnato* alla sola "Superficie territoriale *attivabile*".

(**) In caso di interventi comprendenti la formazione di parti residenziali (alloggi per anziani, focolai domestici, studi professionali), l'Amministrazione Comunale può richiedere che la quota Do.Min.O. corrispondente a dette tipologie venga computata in termini di abitanti teoricamente insediabili (applicando cioè il calcolo previsto per funzioni residenziali).

(***) In fase attuativa andrà tenuto conto dell'incidenza delle Opere di Urbanizzazione Primaria, stimata in un valore pari al 10 - 15% della Superficie attivabile. La valutazione delle Superfici in cessione per opere di urbanizzazione "primarie" è da considerare sia rispetto alla verifica della superficie "Endogena" richiesta dal PTCP vigente, che ai fini della stima dell' "Indice fondiario finale".

(****) E' l'indice territoriale massimo attivabile e realizzabile con riferimento alla Superficie territoriale *attivabile*.

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

Abbinamenti attivabili

ABBINAMENTO DIRETTO → non vengono individuati o suggeriti Abbinamenti Diretti.

ABBINAMENTI ALTERNATIVI → non vengono individuati o suggeriti Abbinamenti Alternativi.

Incentivazioni attivabili

Con riferimento all'ATCP Ssa sono attivabili tutte le tipologie di incentivazione previste dall'Articolo "Incentivazioni" del Piano delle Regole, (*definite in coerenza con le indicazioni espresse dall'art.11, comma 5 della l.r. 12/2005*) – ferme restando le limitazioni ed indicazioni di cumulabilità specificate dal medesimo articolo, visto l'obiettivo di "Qualità dell'Abitare" indicato dal Documento di Piano, si precisa che l'acquisizione dell'incentivo energetico, potrà essere attivato solo in presenza e con riferimento ad interventi di Classe Energetica B o superiore.
Restano fermi gli obblighi alla verifica della prestazione di uno "standard di qualità", secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

Composizione dell'Indice Attuativo e definizione della Capacità edificatoria complessiva: nell'ambito della definizione dell'Accordo preliminare, sulla base di una proposta progettuale che sia coerente con le indicazioni di cui alla presente Scheda – nonché ai disposti del PGT –, l'Amministrazione e il Soggetto attuatore (o Proponente), convengono e definiscono, l'Indice attuativo – ovvero la Capacità edificatoria complessiva – posto a base del progetto.
In caso l'intervento attuativo venga frazionato in Comparti, secondo le indicazioni espresse alla presente Scheda, la verifica dell'indice utilizzato dovrà essere effettuata proporzionalmente per ogni singolo Comparto.

[9] Altre Definizioni parametriche:

→ data la natura funzionale dell'ATCP, sono ammesse, come forma di corresponsione di una quota della Dotazione Minima Ottimale di aree per attrezzature e servizi di carattere prioritario, forme di Convenzionamento, tra Amministrazione Comunale e soggetto attuatore, delle strutture e delle aree private ad uso pubblico, in modo da rendere forma maggiormente compiuta alla "città pubblica". Dette forme di convenzionamento non possono comunque coprire più del 50% della Dotazione Minima Ottimale a carico dell'ATCP. La restante quota Do.Min.O. dovrà essere corrisposta in forma di cessione o di monetizzazione secondo i modi definiti dal presente articolato normativo e dal PdS, tenendo conto che i parcheggi da realizzare a favore degli utenti (con riferimento alla quota Do.Min.O.) non potranno essere monetizzati e dovranno essere localizzati in prossimità della struttura.

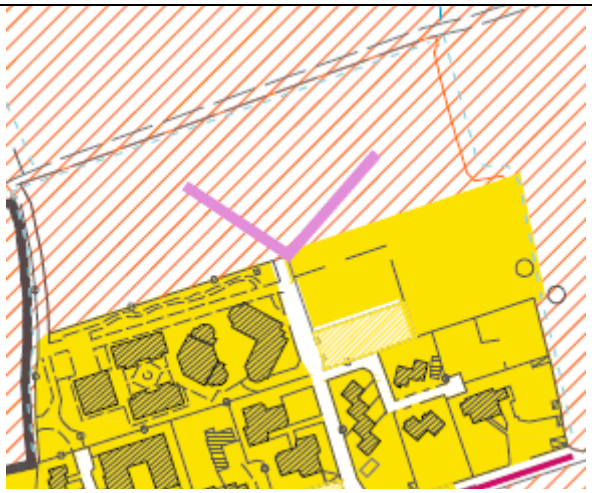
→ Livello minimo di Parcheggi Primari**:** n°1 posto-auto o box per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale. In caso di funzioni diverse dalla Residenza sostituire il riferimento all'unità abitativa con quello degli "addetti"**.**

Altre indicazioni parametriche:
Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria
Superficie da mantenere a Verde privato = 40% Superficie Territoriale attivabile

Ingombro dell'edificio = massimo 3 piani fuori terra (*comprensivi di eventuale piano semi-interrato*), per una hmax di 9,50 metri, con pendenza massima di falda del 45%.
Sono esclusi dal presente limite i locali tecnici o gli impianti tecnologici eventualmente posti in copertura, purché debitamente mitigati a livello visuale e purché non superino l'altezza Hmax di 10,50 metri.

La declinazione delle indicazioni puntuali relative alle Distanze "da strada", "da confine", "tra edifici" e "dalle rogge", così come le altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile alle indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato di tipo residenziale stabilite dal Piano delle Regole.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>DdP_04 - "Allegato A – Carta del Paesaggio"
scala di presentazione 1:5.000</td><td>Tav.n.QC_02A – "Vincoli Tutele e Salvaguardie Ambientali e Antropiche"
scala di presentazione 1:10.000</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Tav.10 - "Carta di Orientamento alla Pianificazione Ambientale" - scala di presentazione 1:10.000</td><td>Tav.12 - "Carta della Fattibilità geologica delle Azioni di Piano" - scala di presentazione 1:10.000</td></tr>
</table>

Classe di Fattibilità Geologica: 3a

Vincoli, Tutele e Rispetti: n.r.

Vincoli progettuali: Accesso da via Leopardi.

In tutti i casi in cui l'attivazione dell'ATCP comporti realizzazione di Opere Pubbliche, è fatto obbligo al Soggetto Attuatore, per le parti afferenti la Città Pubblica, di predisporre e svolgere, in corrispondenza dell'implementazione del Progetto di trasformazione del comparto, un'approfondita valutazione di impatto acustico riferita agli impianti che verranno installati. La realizzazione delle relative mitigazioni è da intendersi compresa nel costo complessivo dell'opera da realizzare.

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico–monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva).
Di detti approfondimenti deve essere trovato riscontro agli atti [10].

Prima di avviare la progettazione di qualsivoglia intervento all'interno del territorio comunale dovrà essere verificata l'eventuale compresenza di indicazioni e prescrizioni di livello provinciale attraverso la consultazione dell'Appendice al Piano delle Regole "Attenzioni e prescrizioni progettuali afferente l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione e gli interventi di trasformazione ricadenti all'interno del territorio comunale". La suddetta appendice è posta ad "Integrazione delle indicazioni ed alle prescrizioni contenute, in seno al Piano delle Regole, artt. 25, 29, 32, 37, 40, 43, 45.".

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

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".
L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare. La sottoscrizione dell'atto di Convenzione dovrà essere perfezionata entro 6 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto di approvazione assunto, fatti salvi eventuali differenti tempistiche di sottoscrizione esplicitate all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo o atto di programmazione negoziata utilizzato.

"Per quanto concerne le aree che fossero di proprietà comunale e nel contempo ricomprese all'interno del perimetro dell'ATCP Ssa, ad eccezione dei sedimi attribuiti alla realizzazione di "opere di urbanizzazione primaria", è possibile da parte dell'Amministrazione Comunale o dell'Operatore, in coincidenza di un dimostrato e reale interesse pubblico, formulare proposte di permuta per le suddette aree di proprietà comunale, in conformità con quanto disposto in materia dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. .

[10] Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02a e QC_02b rappresentanti i Vincoli e le Tutele.
Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi nel Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

In caso di permuta, la transazione dovrà tener conto sia del valore della nuda proprietà, sia del valore della capacità edificatoria virtuale associata dal PGT alle medesime aree.".

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** (ATTIVAZIONE ORDINARIA)

Ricade nella presente casistica l'attuazione dell'Ambito con "Abbinamento Diretto", nel caso in cui la suddetta opzione sia indicata dalla presente Scheda.

In caso l'area risulti già essere dotata di servizi di reti sufficienti a sostenere l'innesto del nuovo intervento, previo accordo dell'Amministrazione Comunale, il comparto potrà essere attivato anche mediante **Permesso di Costruire Convenzionato e procedura S.U.A.P.** .

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO** (PROPOSTE DI ATTIVAZIONE CHE COMPORTINO "VARIANTE")

In linea generale la procedura di Programma Integrato di Intervento è obbligatoriamente laddove il Soggetto Attuatore:

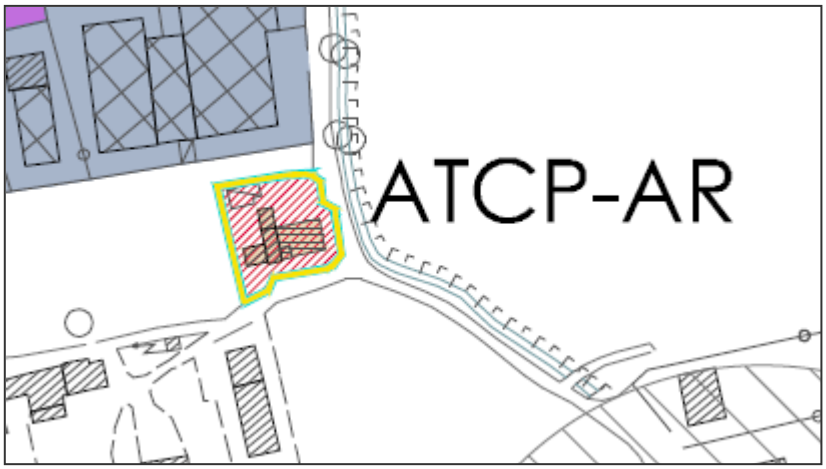
- richieda l'utilizzo delle forme di incentivazione previste dall'articolo 12 dell'Apparato Normativo del Piano delle Regole, nei limiti di cumulabilità ed utilizzo definiti dalla presente Scheda, che comportino eccedenza rispetto all'applicazione dell'Indice It_Limite indicato;
- attivi l'ATCP SSA in variante rispetto ai parametri quantitativi definiti all'interno della Scheda d'Ambito, con particolare riferimento a richieste di incremento della Capacità Edificatoria, riduzione delle superfici in cessione perequativa, incremento dei rapporti di copertura e permeabilità del suolo, aumento della superficie territoriale (salvo precisazioni dovute conseguenti a rilievo celerimetrico, che tuttavia non potranno comportare incremento di Capacità Edificatoria).

L'Ambito di Compensazione per la Città Pubblica – ATCP Ssa deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato", specificando compiti e competenze di ciascun soggetto sottoscrittore. Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in perequazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti Attuativi.

ATCP AR – Potenziamento Attrezzature Religiose di Roncomarzo

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ATCP AR è localizzata a Roncomarzo, in posizione meridionale rispetto al nucleo produttivo. L'area, di proprietà ecclesiastica, comprende il Santuario dell'Annunciazione.



PdS_03-S
"Disegno della Città Pubblica" - Estratto

scala di presentazione 1:5.000

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ATCP AR è attribuita una vocazione funzionale a "Attrezzature Religiose".
All'interno dell'area sono ammessi interventi funzionali al mantenimento ed adeguamento delle strutture esistenti.
Ogni attività ricadente in gruppi funzionali diversi dalla suddetta tipologia di servizio e classificazione è da intendersi "non ammissibile".

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:
- Valorizzazione di una dimensione di sviluppo di carattere "locale";
- Incremento dei Servizi esistenti mediante la creazione di sinergie tra Pubblico e Privato che consentano di ampliare l'offerta di Servizi per gli abitanti del Comune di Mulazzano coinvolgendo e facilitando l'accesso di Operatori/Erogatori di Servizi privati (promozione di Convenzioni per l'erogazione di Servizi Immateriali).

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

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI [11]

Superficie territoriale = 890,00 mq
Capacità edificatoria ammessa = esistente, incrementabile per un massimo del 20% funzionalmente alla realizzazione di servizi di tipo oratoriale e di servizio al Santuario.

[11] Altre Definizioni parametriche:
→ **Livello minimo di Parcheggi Primari:** n°1 posto-auto o box per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale. In caso di funzioni diverse dalla Residenza sostituire il riferimento all'unità abitativa con quello degli "addetti"..

Abbinamenti attivabili

ABBINAMENTO DIRETTO → non vengono individuati o suggeriti Abbinamenti Diretti.

ABBINAMENTI ALTERNATIVI → non vengono individuati o suggeriti Abbinamenti Alternativi.

Incentivazioni attivabili

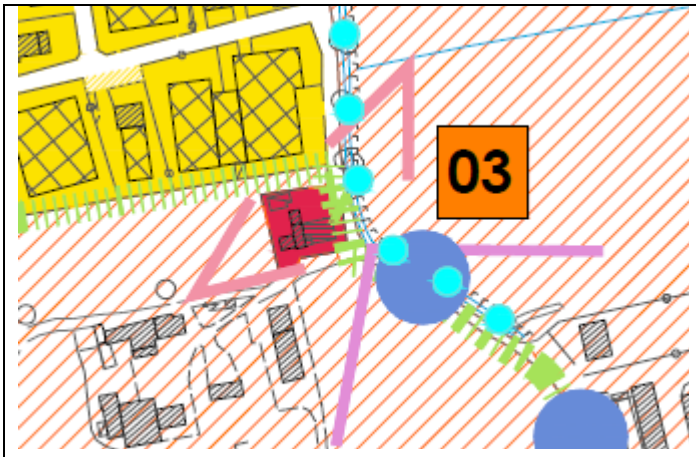
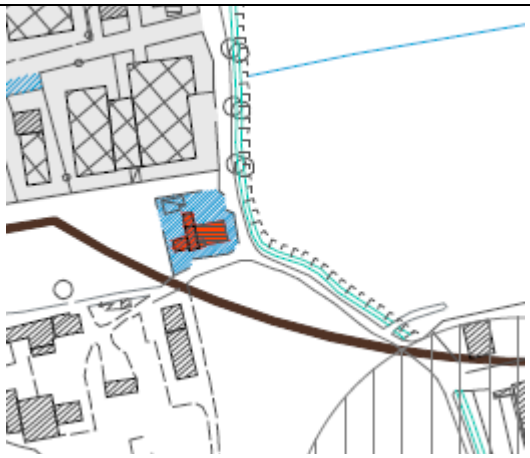
Con riferimento all'ATCP AR sono attivabili tutte le tipologie di incentivazione previste dall'Articolo "Incentivazioni" del Piano delle Regole, (*definite in coerenza con le indicazioni espresse dall'art.11, comma 5 della l.r. 12/2005*) – ferme restando le limitazioni ed indicazioni di cumulabilità specificate dal medesimo articolo, visto l'obiettivo di "Qualità dell'Abitare" indicato dal Documento di Piano, si precisa che l'acquisizione dell'incentivo energetico, potrà essere attivato solo in presenza e con riferimento ad interventi di Classe Energetica B o superiore.
Restano fermi gli obblighi alla verifica della prestazione di uno "standard di qualità", secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

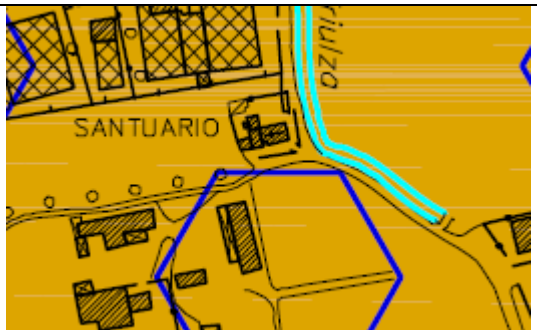
Altre indicazioni parametriche:
Rapporto di copertura = 30 % della Superficie Fondiaria
Superficie da mantenere a Verde privato = 20% Superficie fondiaria

Ingombro dell'edificio = massimo 1 piano fuori terra (*comprensivi di eventuale piano semi-interrato*), per una hmax di 3 metri, con pendenza massima di falda del 45%.
Sono esclusi dal presente limite i locali tecnici o gli impianti tecnologici eventualmente posti in copertura, purché debitamente mitigati a livello visuale e purché non superino l'altezza Hmax di 4,00 metri.

La declinazione delle indicazioni puntuali relative alle Distanze "da strada", "da confine", "tra edifici" e "dalle rogge", così come le altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>DdP_04 - "Allegato A – Carta del Paesaggio"
scala di presentazione 1:5.000</td>
<td>Tav.n.QC_02A – "Vincoli Tutele e Salvaguardie Ambientali e Antropiche"
scala di presentazione 1:10.000</td>
</tr>
</table>

	
Tav.10 - "Carta di Orientamento alla Pianificazione Ambientale" - *scala di presentazione 1:10.000*	Tav.12 - "Carta della Fattibilità geologica delle Azioni di Piano" - *scala di presentazione 1:10.000*

Classe di Fattibilità Geologica: 3a

Vincoli, Tutele e Rispetti: fascia di rispetto della Roggia Triulza

Vincoli progettuali: Accesso dalla via pubblica di connessione tra C.na Ronco Marzo e la strada Pandina (esterna al polo produttivo).
In tutti i casi in cui l'attivazione dell'ATCP comporti realizzazione di Opere Pubbliche, è fatto obbligo al Soggetto Attuatore, per le parti afferenti la Città Pubblica, di predisporre e svolgere, in corrispondenza dell'implementazione del Progetto di trasformazione del comparto, un'approfondita valutazione di impatto acustico riferita agli impianti che verranno installati. La realizzazione delle relative mitigazioni è da intendersi compresa nel costo complessivo dell'opera da realizzare.

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico–monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva).
Di detti approfondimenti deve essere trovato riscontro agli atti [12].

Prima di avviare la progettazione di qualsivoglia intervento all'interno del territorio comunale dovrà essere verificata l'eventuale compresenza di indicazioni e prescrizioni di livello provinciale attraverso la consultazione dell'Appendice al Piano delle Regole "Attenzioni e prescrizioni progettuali afferente l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione e gli interventi di trasformazione ricadenti all'interno del territorio comunale". La suddetta appendice è posta ad "Integrazione delle indicazioni ed alle prescrizioni contenute, in seno al Piano delle Regole, artt. 25, 29, 32, 37, 40, 43, 45.".

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

[12] Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02a e QC_02b rappresentanti i Vincoli e le Tutele.
Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi nel Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

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

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

"Per quanto concerne le aree che fossero di proprietà comunale e nel contempo ricomprese all'interno del perimetro dell'ATCP Ssa, ad eccezione dei sedimi attribuiti alla realizzazione di "opere di urbanizzazione primaria", è possibile da parte dell'Amministrazione Comunale o dell'Operatore, in coincidenza di un dimostrato e reale interesse pubblico, formulare proposte di permuta per le suddette aree di proprietà comunale, in conformità con quanto disposto in materia dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. .

In caso di permuta, la transazione dovrà tener conto sia del valore della nuda proprietà, sia del valore della capacità edificatoria virtuale associata dal PGT alle medesime aree.".

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Secondo indicazioni espresse dalla l.r. 12/2005 e s.m.i. .

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO** (PROPOSTE DI ATTIVAZIONE CHE COMPORTINO "VARIANTE")

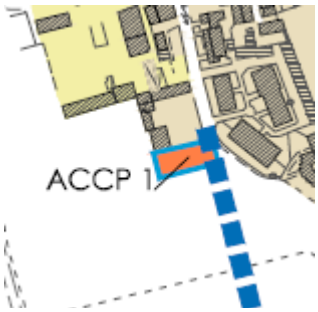
In linea generale la procedura di Programma Integrato di Intervento è obbligatoriamente laddove il Soggetto Attuatore attivi l'ATCP AR in variante rispetto ai parametri quantitativi definiti all'interno della Scheda d'Ambito, con particolare riferimento a richieste di incremento della Capacità Edificatoria, riduzione delle superfici in cessione perequativa, incremento dei rapporti di copertura e permeabilità del suolo, aumento della superficie territoriale (salvo precisazioni dovute conseguenti a rilievo celerimetrico, che tuttavia non potranno comportare incremento di Capacità Edificatoria).

L'Ambito di Compensazione per la Città Pubblica – ATCP AR deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato", specificando compiti e competenze di ciascun soggetto sottoscrittore. Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in perequazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti Attuativi.

ACCP 1 – Potenziamento Spazi per la Sosta – Via Monte Grappa

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP 1 è localizzata a Cassino d'Alberi, in posizione occidentale rispetto al nucleo urbano, con accessibilità da via Monte Grappa.



PdS_03-N
"Disegno della Città Pubblica" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, agli effetti della certificazione urbanistica, l'area è classificata dal PGT come "Ambito di Compensazione per la Città Pubblica". L'individuazione del presente Ambito, in conseguenza e risposta a carenze funzionali espresse in sede di Analisi dei Fabbisogni, costituisce dichiarazione di notevole interesse verso l'acquisizione del comparto e la realizzazione delle opere per esso delineate. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti, previa acquisizione dell'area secondo le modalità descritte all'articolo 26.

Decorsi 5 anni dall'individuazione dell'Ambito ed esperita la procedura di cessione bonaria descritta all'articolo 26 senza, l'area corrispondente ritorna alla destinazione urbanistica precedente alla presente in quanto coerente con la natura dell'area non trasformata. Nel caso specifico l'area torna ad essere parte dell'Ambito Agricolo Periurbano.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Definizione di un nuovo Disegno della Città Pubblica, volto a garantire il perseguimento di un livello minimo di Servizi per il Cittadino e nel contempo provvedere ad una ottimizzazione e valorizzazione delle proprietà pubbliche;

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA CAPACITA' EDIFICATORIA COMPENSATIVA GENERATA [13]

Superficie territoriale (St) *complessiva*	it_*Comp.* Mc/MQ (*)	Capacità Edificatoria *complessiva*	Superficie in cessione compensativa	Peso Insediativo (abTh)
506,00 MQ	0,65	328,90 Mc	100% St	3
(*) *L'indice compensativo è stato determinato sia tenendo conto del costo di acquisizione dell'area che del costo/valore di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla successiva realizzazione di servizi secondari. Della presente precisazione si tenga conto in sede negoziale, nel caso in cui si manifesti la necessità di procedere all'attivazione dell'Ambito previa definizione di procedura espropriativa.*				

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

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE → PARCHEGGIO PUBBLICO

Ogni altra destinazione funzionale si intende "non ammessa", salvo diversa delibera approvata dal consiglio comunale in applicazione dell'articolo 9, comma 15 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE AMMESSA:

Come definiti all'articolo 16 del Piano dei Servizi.

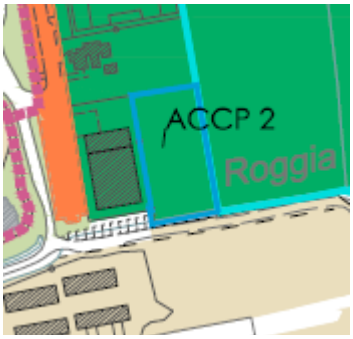
---

[13] Altre Definizioni parametriche:
→ **Do.Min.O.** = 25,00 mq/abTh, se utilizzati per interventi residenziali. Diversamente si applicano i parametri Do.Min.O. riferiti alla funzione di utilizzo.
→ **Livello minimo di Parcheggi Primari:** n°1 posto-auto o box per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale. In caso di funzioni diverse dalla Residenza sostituire il riferimento all'unità abitativa con quello degli "addetti".

ACCP 2 – Potenziamento Centro Sportivo – Step 1

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP 2 è localizzata a Mulazzano, in posizione nord rispetto al nucleo urbano, con accessibilità da via S.P. 158 (parcheggio della Palestra comunale).



PdS_03-N
"Disegno della Città Pubblica" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, agli effetti della certificazione urbanistica, l'area è classificata dal PGT come "Ambito di Compensazione per la Città Pubblica". L'individuazione del presente Ambito, in conseguenza e risposta a carenze funzionali espresse in sede di Analisi dei Fabbisogni, costituisce dichiarazione di notevole interesse verso l'acquisizione del comparto e la realizzazione delle opere per esso delineate. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti, previa acquisizione dell'area secondo le modalità descritte all'articolo 26.

Decorsi 5 anni dall'individuazione dell'Ambito ed esperita la procedura di cessione bonaria descritta all'articolo 26 senza, l'area corrispondente ritorna alla destinazione urbanistica precedente alla presente in quanto coerente con la natura dell'area non trasformata. Nel caso specifico l'area torna ad essere parte dell'Ambito Agricolo Periurbano.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Definizione di un nuovo Disegno della Città Pubblica, volto a garantire il perseguimento di un livello minimo di Servizi per il Cittadino e nel contempo provvedere ad una ottimizzazione e valorizzazione delle proprietà pubbliche;

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA CAPACITA' EDIFICATORIA COMPENSATIVA GENERATA [14]

Superficie territoriale (St) *complessiva*	it_*Comp.* Mc/MQ (*)	Capacità Edificatoria *complessiva*	Superficie in cessione compensativa	Peso Insediativo (abTh)
2.734,50 MQ	0,65	1.777,43 Mc	100% St	17
(*) *L'indice compensativo è stato determinato sia tenendo conto del costo di acquisizione dell'area che del costo/valore di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla successiva realizzazione di servizi secondari. Della presente precisazione si tenga conto in sede negoziale, nel caso in cui si manifesti la necessità di procedere all'attivazione dell'Ambito previa definizione di procedura espropriativa.*				

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

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE → ATTREZZATURE SPORTIVE

Ogni altra destinazione funzionale si intende "non ammessa", salvo diversa delibera approvata dal consiglio comunale in applicazione dell'articolo 9, comma 15 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE AMMESSA:

Come definiti all'articolo 14 del Piano dei Servizi (con riferimento alle Attrezzature Sportive).

[14] Altre Definizioni parametriche:
→ **Do.Min.O.** = 25,00 mq/abTh, se utilizzati per interventi residenziali. Diversamente si applicano i parametri Do.Min.O. riferiti alla funzione di utilizzo.
→ **Livello minimo di Parcheggi Primari:** n°1 posto-auto o box per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale. In caso di funzioni diverse dalla Residenza sostituire il riferimento all'unità abitativa con quello degli "addetti".

ACCP 3 – Potenziamento Spazi per la Sosta via Leopardi

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP 3 è localizzata a Mulazzano, in posizione nord-orientale rispetto al nucleo urbano, con accessibilità da via Leopardi.



PdS_03-N
"Disegno della Città Pubblica" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, agli effetti della certificazione urbanistica, l'area è classificata dal PGT come "Ambito di Compensazione per la Città Pubblica". L'individuazione del presente Ambito, in conseguenza e risposta a carenze funzionali espresse in sede di Analisi dei Fabbisogni, costituisce dichiarazione di notevole interesse verso l'acquisizione del comparto e la realizzazione delle opere per esso delineate. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti, previa acquisizione dell'area secondo le modalità descritte all'articolo 26.

Decorsi 5 anni dall'individuazione dell'Ambito ed esperita la procedura di cessione bonaria descritta all'articolo 26 senza, l'area corrispondente ritorna alla destinazione urbanistica precedente alla presente in quanto coerente con la natura dell'area non trasformata. Nel caso specifico l'area torna ad essere parte dell'Ambito Agricolo Periurbano.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Definizione di un nuovo Disegno della Città Pubblica, volto a garantire il perseguimento di un livello minimo di Servizi per il Cittadino e nel contempo provvedere ad una ottimizzazione e valorizzazione delle proprietà pubbliche;

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA CAPACITA' EDIFICATORIA COMPENSATIVA GENERATA [15]

Superficie territoriale (St) *complessiva*	it_*Comp.* Mc/MQ (*)	Capacità Edificatoria *complessiva*	Superficie in cessione compensativa	Peso Insediativo (abTh)
1.181,00 MQ	0,65	… Mc	100% St	7
(*) *L'indice compensativo è stato determinato sia tenendo conto del costo di acquisizione dell'area che del costo/valore di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla successiva realizzazione di servizi secondari. Della presente precisazione si tenga conto in sede negoziale, nel caso in cui si manifesti la necessità di procedere all'attivazione dell'Ambito previa definizione di procedura espropriativa.*				

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

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE → PARCHEGGIO PUBBLICO

Ogni altra destinazione funzionale si intende "non ammessa", salvo diversa delibera approvata dal consiglio comunale in applicazione dell'articolo 9, comma 15 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE AMMESSA:

Come definiti all'articolo 16 del Piano dei Servizi.

---

[15] Altre Definizioni parametriche:
→ **Do.Min.O.** = 25,00 mq/abTh, se utilizzati per interventi residenziali. Diversamente si applicano i parametri Do.Min.O. riferiti alla funzione di utilizzo.
→ **Livello minimo di Parcheggi Primari:** n°1 posto-auto o box per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale. In caso di funzioni diverse dalla Residenza sostituire il riferimento all'unità abitativa con quello degli "addetti".

ACCP 4 – Porta di accesso Ovest di Mulazzano

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP 4 è localizzata a Mulazzano, in posizione occidentale rispetto al nucleo urbano, con accessibilità da via Pandina.



PdS_03-N "Disegno della Città Pubblica" - Estratto
(scala di presentazione 1:5.000)

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, agli effetti della certificazione urbanistica, l'area è classificata dal PGT come "Ambito di Compensazione per la Città Pubblica". L'individuazione del presente Ambito, in conseguenza e risposta a carenze funzionali espresse in sede di Analisi dei Fabbisogni, costituisce dichiarazione di notevole interesse verso l'acquisizione del comparto e la realizzazione delle opere per esso delineate. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti, previa acquisizione dell'area secondo le modalità descritte all'articolo 26.

Decorsi 5 anni dall'individuazione dell'Ambito ed esperita la procedura di cessione bonaria descritta all'articolo 26 senza, l'area corrispondente ritorna alla destinazione urbanistica precedente alla presente in quanto coerente con la natura dell'area non trasformata. Nel caso specifico l'area torna ad essere parte dell'Ambito Agricolo Periurbano

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Definizione di un nuovo Disegno della Città Pubblica, volto a garantire il perseguimento di un livello minimo di Servizi per il Cittadino e nel contempo provvedere ad una ottimizzazione e valorizzazione delle proprietà pubbliche;

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA CAPACITA' EDIFICATORIA COMPENSATIVA GENERATA [16]

Superficie territoriale (St) *complessiva*	it_*Comp.* Mc/MQ (*)	Capacità Edificatoria *complessiva*	Superficie in cessione compensativa	Peso Insediativo (abTh)
5.646,00 MQ	0,65	3.669,25 Mc	100% St	35
(*) *L'indice compensativo è stato determinato sia tenendo conto del costo di acquisizione dell'area che del costo/valore di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla successiva realizzazione di servizi secondari. Della presente precisazione si tenga conto in sede negoziale, nel caso in cui si manifesti la necessità di procedere all'attivazione dell'Ambito previa definizione di procedura espropriativa.*				

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

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE → PARCHEGGIO PUBBLICO

Ogni altra destinazione funzionale si intende "non ammessa", salvo diversa delibera approvata dal consiglio comunale in applicazione dell'articolo 9, comma 15 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE AMMESSA:

Come definiti all'articolo 14 del Piano dei Servizi.

---

[16] Altre Definizioni parametriche:
→ **Do.Min.O.** = 25,00 mq/abTh, se utilizzati per interventi residenziali. Diversamente si applicano i parametri Do.Min.O. riferiti alla funzione di utilizzo.
→ **Livello minimo di Parcheggi Primari:** n°1 posto-auto o box per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale. In caso di funzioni diverse dalla Residenza sostituire il riferimento all'unità abitativa con quello degli "addetti".

ACCP 5 – Potenziamento Spazi per la Sosta Via Canzi

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP 5 è localizzata a Quartiano, in posizione nord-orientale rispetto al nucleo urbano, con accessibilità da via Canzi.



PdS_03-S
"Disegno della Città Pubblica" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, agli effetti della certificazione urbanistica, l'area è classificata dal PGT come "Ambito di Compensazione per la Città Pubblica". L'individuazione del presente Ambito, in conseguenza e risposta a carenze funzionali espresse in sede di Analisi dei Fabbisogni, costituisce dichiarazione di notevole interesse verso l'acquisizione del comparto e la realizzazione delle opere per esso delineate. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti, previa acquisizione dell'area secondo le modalità descritte all'articolo 26.

Decorsi 5 anni dall'individuazione dell'Ambito ed esperita la procedura di cessione bonaria descritta all'articolo 26 senza, l'area corrispondente ritorna alla destinazione urbanistica precedente alla presente in quanto coerente con la natura dell'area non trasformata. Nel caso specifico l'area torna ad essere parte dell'Ambito Agricolo Periurbano.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Definizione di un nuovo Disegno della Città Pubblica, volto a garantire il perseguimento di un livello minimo di Servizi per il Cittadino e nel contempo provvedere ad una ottimizzazione e valorizzazione delle proprietà pubbliche.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA CAPACITA' EDIFICATORIA COMPENSATIVA GENERATA [17]

Superficie territoriale (St) *complessiva*	it_*Comp.* Mc/MQ (*)	Capacità Edificatoria *complessiva*	Superficie in cessione compensativa	Peso Insediativo (abTh)
5.879,00 MQ	0,65	3.821,35 Mc	100% St	36
(*) *L'indice compensativo è stato determinato sia tenendo conto del costo di acquisizione dell'area che del costo/valore di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla successiva realizzazione di servizi secondari. Della presente precisazione si tenga conto in sede negoziale, nel caso in cui si manifesti la necessità di procedere all'attivazione dell'Ambito previa definizione di procedura espropriativa.*				

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

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE → PARCHEGGIO PUBBLICO

Ogni altra destinazione funzionale si intende "non ammessa", salvo diversa delibera approvata dal consiglio comunale in applicazione dell'articolo 9, comma 15 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE AMMESSA:

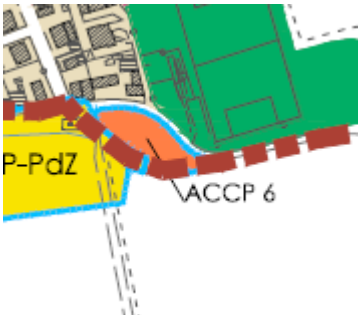
Come definiti all'articolo 16 del Piano dei Servizi.

[17] Altre Definizioni parametriche:
→ **Do.Min.O.** = 25,00 mq/abTh, se utilizzati per interventi residenziali. Diversamente si applicano i parametri Do.Min.O. riferiti alla funzione di utilizzo.
→ **Livello minimo di Parcheggi Primari:** n°1 posto-auto o box per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale. In caso di funzioni diverse dalla Residenza sostituire il riferimento all'unità abitativa con quello degli "addetti".

ACCP 6 – Potenziamento Spazi per la Sosta Via Mulazzano

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP 6 è localizzata a Cassino d'Alberi, in posizione sud-orientale rispetto al nucleo urbano, con accessibilità da via Mulazzano, (adiacente a Campo da Rugby).



P dS_03-N "Disegno della Città Pubblica" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, agli effetti della certificazione urbanistica, l'area è classificata dal PGT come "Ambito di Compensazione per la Città Pubblica". L'individuazione del presente Ambito, in conseguenza e risposta a carenze funzionali espresse in sede di Analisi dei Fabbisogni, costituisce dichiarazione di notevole interesse verso l'acquisizione del comparto e la realizzazione delle opere per esso delineate. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti, previa acquisizione dell'area secondo le modalità descritte all'articolo 26.

Decorsi 5 anni dall'individuazione dell'Ambito ed esperita la procedura di cessione bonaria descritta all'articolo 26 senza, l'area corrispondente ritorna alla destinazione urbanistica precedente alla presente in quanto coerente con la natura dell'area non trasformata. Nel caso specifico l'area torna ad essere parte dell'Ambito Agricolo Periurbano.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Definizione di un nuovo Disegno della Città Pubblica, volto a garantire il perseguimento di un livello minimo di Servizi per il Cittadino e nel contempo provvedere ad una ottimizzazione e valorizzazione delle proprietà pubbliche;

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA CAPACITA' EDIFICATORIA COMPENSATIVA GENERATA [18]

Superficie territoriale (St) *complessiva*	it_*Comp.* Mc/MQ (*)	Capacità Edificatoria *complessiva*	Superficie in cessione compensativa	Peso Insediativo (abTh)
1.280,00 MQ	0,65	832,00 Mc	100% St	8
(*) *L'indice compensativo è stato determinato sia tenendo conto del costo di acquisizione dell'area che del costo/valore di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla successiva realizzazione di servizi secondari. Della presente precisazione si tenga conto in sede negoziale, nel caso in cui si manifesti la necessità di procedere all'attivazione dell'Ambito previa definizione di procedura espropriativa.*				

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

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE → PARCHEGGIO PUBBLICO

Ogni altra destinazione funzionale si intende "non ammessa", salvo diversa delibera approvata dal consiglio comunale in applicazione dell'articolo 9, comma 15 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE AMMESSA:

Come definiti all'articolo 16 del Piano dei Servizi.

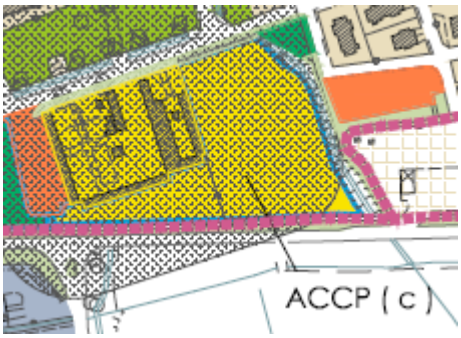
---

[18] Altre Definizioni parametriche:
→ **Do.Min.O**. = 25,00 mq/abTh, se utilizzati per interventi residenziali. Diversamente si applicano i parametri Do.Min.O. riferiti alla funzione di utilizzo.
→ **Livello minimo di Parcheggi Primari:** n°1 posto-auto o box per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale. In caso di funzioni diverse dalla Residenza sostituire il riferimento all'unità abitativa con quello degli "addetti".

ACCP (c) – Aree per ampliamento Attrezzature Cimiteriali

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP (c) è localizzata a Quartiano, in posizione nord-orientale rispetto al nucleo urbano, con accessibilità da via Canzi.



PdS_03-N
"Disegno della Città Pubblica" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, agli effetti della certificazione urbanistica, l'area è classificata dal PGT come "Ambito di Compensazione per la Città Pubblica". L'individuazione del presente Ambito, in conseguenza e risposta a carenze funzionali espresse in sede di Analisi dei Fabbisogni, costituisce dichiarazione di notevole interesse verso l'acquisizione del comparto e la realizzazione delle opere per esso delineate. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti, previa acquisizione dell'area secondo le modalità descritte all'articolo 26.

Decorsi 5 anni dall'individuazione dell'Ambito ed esperita la procedura di cessione bonaria descritta all'articolo 26 senza, l'area corrispondente ritorna alla destinazione urbanistica precedente alla presente in quanto coerente con la natura dell'area non trasformata. Nel caso specifico l'area torna ad essere parte dell'Ambito Agricolo Periurbano.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Definizione di un nuovo Disegno della Città Pubblica, volto a garantire il perseguimento di un livello minimo di Servizi per il Cittadino e nel contempo provvedere ad una ottimizzazione e valorizzazione delle proprietà pubbliche.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA CAPACITA' EDIFICATORIA COMPENSATIVA GENERATA [19]

Superficie territoriale (St) *complessiva*	it_*Comp.* Mc/MQ (*)	Capacità Edificatoria *complessiva*	Superficie in cessione compensativa	Peso Insediativo (abTh)
8.555,00 MQ	0,65	5.560,75 Mc	100% St	53
(*) *L'indice compensativo è stato determinato sia tenendo conto del costo di acquisizione dell'area che del costo/valore di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla successiva realizzazione di servizi secondari. Della presente precisazione si tenga conto in sede negoziale, nel caso in cui si manifesti la necessità di procedere all'attivazione dell'Ambito previa definizione di procedura espropriativa.*				

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

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE → ATTREZZATURE E STRUTTURE CIMITERIALI

Ogni altra destinazione funzionale si intende "non ammessa", salvo diversa delibera approvata dal consiglio comunale in applicazione dell'articolo 9, comma 15 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE AMMESSA:

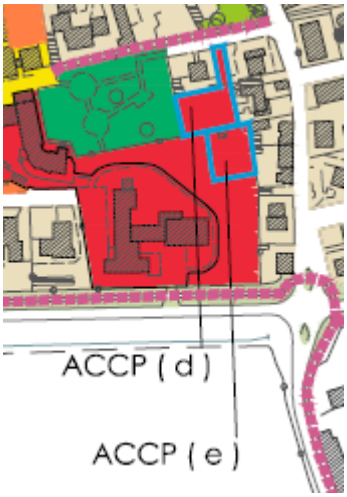
Come definiti all'articolo 15 e all'articolo 33 del Piano dei Servizi.

[19] Altre Definizioni parametriche:
→ **Do.Min.O.** = 25,00 mq/abTh, se utilizzati per interventi residenziali. Diversamente si applicano i parametri Do.Min.O. riferiti alla funzione di utilizzo.
→ **Livello minimo di Parcheggi Primari:** n°1 posto-auto o box per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale. In caso di funzioni diverse dalla Residenza sostituire il riferimento all'unità abitativa con quello degli "addetti"..

ACCP (d) – Aree per potenziamento Servizi per l'Istruzione

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP (d) è localizzata a Mulazzano, in posizione nord-orientale rispetto al nucleo urbano, con accessibilità da via Lago di Como.



PdS_03-N
"Disegno della Città Pubblica" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, agli effetti della certificazione urbanistica, l'area è classificata dal PGT come "Ambito di Compensazione per la Città Pubblica". L'individuazione del presente Ambito, in conseguenza e risposta a carenze funzionali espresse in sede di Analisi dei Fabbisogni, costituisce dichiarazione di notevole interesse verso l'acquisizione del comparto e la realizzazione delle opere per esso delineate. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti, previa acquisizione dell'area secondo le modalità descritte all'articolo 26.

Decorsi 5 anni dall'individuazione dell'Ambito ed esperita la procedura di cessione bonaria descritta all'articolo 26 senza, l'area corrispondente ritorna alla destinazione urbanistica precedente alla presente in quanto coerente con la natura dell'area non trasformata. Nel caso specifico l'area torna ad essere parte del Tessuto Urbano Consolidato, con funzione di Verde Privato.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Definizione di un nuovo Disegno della Città Pubblica, volto a garantire il perseguimento di un livello minimo di Servizi per il Cittadino e nel contempo provvedere ad una ottimizzazione e valorizzazione delle proprietà pubbliche.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA CAPACITA' EDIFICATORIA COMPENSATIVA GENERATA [20]

Superficie territoriale (St) *complessiva*	it_*Comp.* Mc/MQ (*)	Capacità Edificatoria *complessiva*	Superficie in cessione compensativa	Peso Insediativo (abTh)
522,00 MQ	0,65	3.39,63 Mc	100% St	3
(*) *L'indice compensativo è stato determinato sia tenendo conto del costo di acquisizione dell'area che del costo/valore di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla successiva realizzazione di servizi secondari. Della presente precisazione si tenga conto in sede negoziale, nel caso in cui si manifesti la necessità di procedere all'attivazione dell'Ambito previa definizione di procedura espropriativa.*				

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

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE → ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

Ogni altra destinazione funzionale si intende "non ammessa", salvo diversa delibera approvata dal consiglio comunale in applicazione dell'articolo 9, comma 15 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE AMMESSA:

Come definiti all'articolo 13 del Piano dei Servizi.

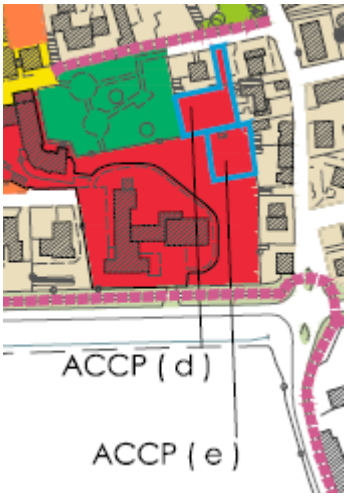
---

[20] Altre Definizioni parametriche:
→ **Do.Min.O.** = 25,00 mq/abTh, se utilizzati per interventi residenziali. Diversamente si applicano i parametri Do.Min.O. riferiti alla funzione di utilizzo.
→ **Livello minimo di Parcheggi Primari:** n°1 posto-auto o box per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale. In caso di funzioni diverse dalla Residenza sostituire il riferimento all'unità abitativa con quello degli "addetti"..

ACCP (e) – Aree per potenziamento Servizi per l'Istruzione

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP (e) è localizzata a Mulazzano, in posizione nord-orientale rispetto al nucleo urbano, interclusa dalla pubblica via ma con accessibilità dal cortile della Scuola Secondaria di Primo Grado.



PdS_03-N
"Disegno della Città Pubblica" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, agli effetti della certificazione urbanistica, l'area è classificata dal PGT come "Ambito di Compensazione per la Città Pubblica". L'individuazione del presente Ambito, in conseguenza e risposta a carenze funzionali espresse in sede di Analisi dei Fabbisogni, costituisce dichiarazione di notevole interesse verso l'acquisizione del comparto e la realizzazione delle opere per esso delineate. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti, previa acquisizione dell'area secondo le modalità descritte all'articolo 26.

Decorsi 5 anni dall'individuazione dell'Ambito ed esperita la procedura di cessione bonaria descritta all'articolo 26 senza, l'area corrispondente ritorna alla destinazione urbanistica precedente alla presente in quanto coerente con la natura dell'area non trasformata. Nel caso specifico l'area torna ad essere parte del Tessuto Urbano Consolidato con funzione di Verde Privato..

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Definizione di un nuovo Disegno della Città Pubblica, volto a garantire il perseguimento di un livello minimo di Servizi per il Cittadino e nel contempo provvedere ad una ottimizzazione e valorizzazione delle proprietà pubbliche.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA CAPACITA' EDIFICATORIA COMPENSATIVA GENERATA [21]

Superficie territoriale (St) *complessiva*	it_*Comp.* Mc/MQ (*)	Capacità Edificatoria *complessiva*	Superficie in cessione compensativa	Peso Insediativo (abTh)
741,50 MQ	0,65	3.39,63 Mc	100% St	5
(*) *L'indice compensativo è stato determinato sia tenendo conto del costo di acquisizione dell'area che del costo/valore di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla successiva realizzazione di servizi secondari. Della presente precisazione si tenga conto in sede negoziale, nel caso in cui si manifesti la necessità di procedere all'attivazione dell'Ambito previa definizione di procedura espropriativa.*				

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

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE → ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

Ogni altra destinazione funzionale si intende "non ammessa", salvo diversa delibera approvata dal consiglio comunale in applicazione dell'articolo 9, comma 15 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE AMMESSA:

Come definiti all'articolo 13 del Piano dei Servizi.

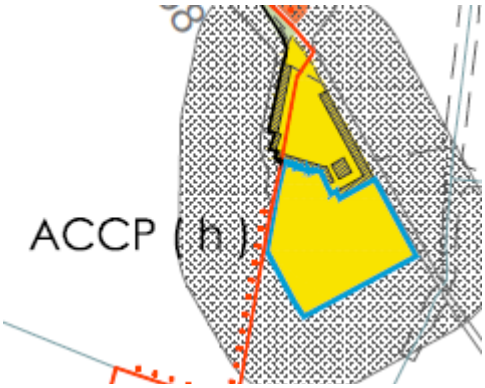
---

[21] Altre Definizioni parametriche:
→ **Do.Min.O.** = 25,00 mq/abTh, se utilizzati per interventi residenziali. Diversamente si applicano i parametri Do.Min.O. riferiti alla funzione di utilizzo.
→ **Livello minimo di Parcheggi Primari:** n°1 posto-auto o box per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale. In caso di funzioni diverse dalla Residenza sostituire il riferimento all'unità abitativa con quello degli "addetti"..

ACCP (f) – Area per ampliamento Attrezzature Cimiteriale

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP (f) è localizzata a Quartiano, in posizione sud-occidentale rispetto al nucleo urbano.



PdS_03-S
"Disegno della Città Pubblica" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, agli effetti della certificazione urbanistica, l'area è classificata dal PGT come "Ambito di Compensazione per la Città Pubblica". L'individuazione del presente Ambito, in conseguenza e risposta a carenze funzionali espresse in sede di Analisi dei Fabbisogni, costituisce dichiarazione di notevole interesse verso l'acquisizione del comparto e la realizzazione delle opere per esso delineate. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti, previa acquisizione dell'area secondo le modalità descritte all'articolo 26.

Decorsi 5 anni dall'individuazione dell'Ambito ed esperita la procedura di cessione bonaria descritta all'articolo 26 senza, l'area corrispondente ritorna alla destinazione urbanistica precedente alla presente in quanto coerente con la natura dell'area non trasformata. Nel caso specifico l'area torna ad essere parte dell'Ambito Agricolo Produttivo.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Definizione di un nuovo Disegno della Città Pubblica, volto a garantire il perseguimento di un livello minimo di Servizi per il Cittadino e nel contempo provvedere ad una ottimizzazione e valorizzazione delle proprietà pubbliche.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA CAPACITA' EDIFICATORIA COMPENSATIVA GENERATA [22]

Superficie territoriale (St) *complessiva*	it_*Comp.* Mc/MQ (*)	Capacità Edificatoria *complessiva*	Superficie in cessione compensativa	Peso Insediativo (abTh)
4.586,00 MQ	0,65	2.980,90 Mc	100% St	28
(*) *L'indice compensativo è stato determinato sia tenendo conto del costo di acquisizione dell'area che del costo/valore di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla successiva realizzazione di servizi secondari. Della presente precisazione si tenga conto in sede negoziale, nel caso in cui si manifesti la necessità di procedere all'attivazione dell'Ambito previa definizione di procedura espropriativa.*				

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

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE → PARCHEGGIO PUBBLICO

Ogni altra destinazione funzionale si intende "non ammessa", salvo diversa delibera approvata dal consiglio comunale in applicazione dell'articolo 9, comma 15 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI CORRELATE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE AMMESSA:

Come definiti all'articolo 15 e all'articolo 33 del Piano dei Servizi.

---

[22] Altre Definizioni parametriche:
→ **Do.Min.O.** = 25,00 mq/abTh, se utilizzati per interventi residenziali. Diversamente si applicano i parametri Do.Min.O. riferiti alla funzione di utilizzo.
→ **Livello minimo di Parcheggi Primari:** n°1 posto-auto o box per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale. In caso di funzioni diverse dalla Residenza sostituire il riferimento all'unità abitativa con quello degli "addetti"..