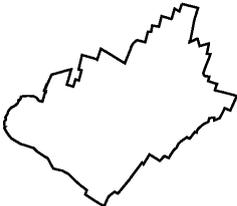




Comune di Ronco Briantino

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO *PIANO DEI SERVIZI*

	Norme di governo dei servizi		<i>Elaborato n.</i> PS $\frac{04}{01}$
progettisti Studio associato  progetti di architettura e urbanistica	arch. Franco Resnati	arch. Fabio Massimo Saldini	
gruppo di progettazione	arch. Paolo Dell'Orto urb. Paolo Gariboldi urb. Giorgio Limonta Paolo Lubrano		
procedura amministrativa ADOZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____ APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____ PUBBLICAZIONE: BURL n. _____ DEL _____			



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	4
Art. 1. Pianificazione comunale per il governo del territorio.....	4
Art. 2. Ambito di applicazione, contenuti e natura giuridica del Piano dei Servizi	4
Art. 3. Norma di correlazione tra gli atti del Piano di Governo del Territorio.....	4
Art. 4. Norma di raccordo con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e settoriale	5
Art. 5. Derghe	5
Art. 6. Difformità rispetto al Piano dei Servizi.....	5
TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art. 7. Modalità di attuazione del Piano dei Servizi.....	6
Art. 8. Determinazione delle tipologie di servizi che possono concorrere al soddisfacimento della dotazione di strutture e infrastrutture di interesse pubblico e generale di competenza del PGT.	6
Art. 9. Dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da assicurare nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione	8
Art. 10. Mutamenti di destinazione d'uso che comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.....	9
Art. 11. Monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi.....	10
Art. 12. Utilizzo del patrimonio comunale.....	10
Art. 13. Criteri relativi alla valorizzazione dell'iniziativa privata	10
Art. 14. Criteri di valutazione delle proposte di iniziativa privata.....	11
Art. 15. Criteri di computo delle proposte di iniziativa privata nei Piani Attuativi	11
Art. 16. Disciplina urbanistica per il sistema integrato dei servizi	12
16.1. Servizi e infrastrutture di interesse comunale e territoriale.....	12
16.2. Servizi religiosi.....	13
TITOLO III - NORME FINALI E TRANSITORIE.....	14
Art. 17. Piani attuativi vigenti	14
Art. 18. Titoli edilizi in corso di efficacia	14
Art. 19. Misure di salvaguardia.....	14
Art. 20. Abrogazione di norme.....	14



TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1. Pianificazione comunale per il governo del territorio

1. Il piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, pianifica gli assetti e le azioni programmatiche per l'intero territorio comunale, in coerenza con la pianificazione territoriale regionale e provinciale.
2. Il PGT persegue finalità di tutela, gestione e valorizzazione del paesaggio, di tutela dell'ambiente, di miglioramento qualitativo del sistema insediativo e infrastrutturale, in modo da garantire uno sviluppo sostenibile del territorio comunale.
3. Il PGT è articolato in:
 - a) documento di piano (di seguito denominato DP);
 - b) piano dei servizi (di seguito denominato PS);
 - c) piano delle regole (di seguito denominato PR).
4. Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale (di seguito denominati PA).

Art. 2. Ambito di applicazione, contenuti e natura giuridica del Piano dei Servizi

1. Il PS, ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, disciplina gli ambiti del territorio comunale destinati ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate.
2. Il PS, in ragione del quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel DP, al fine di promuovere un miglioramento della qualità urbana e della qualità ambientale e una coerente pianificazione dei fattori territoriali dello sviluppo sostenibile, declina gli obiettivi per migliorare l'ambiente urbano e la qualità della vita, individua le aree e le opere necessarie a migliorare e qualificare i servizi già presenti sul territorio e quelli di nuova previsione, indirizza le opere necessarie per favorire la pubblica fruizione del patrimonio di interesse culturale ed ambientale, detta le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione urbanistica e architettonica da rispettare negli interventi finalizzati alla realizzazione dei servizi.
3. Le presenti norme di governo dei servizi, di seguito denominate NGS, dispongono la disciplina relativa al governo del sistema dei servizi.
4. In caso di contrasto tra gli elaborati progettuali e le presenti NGS, prevalgono quest'ultime.
5. Le indicazioni contenute nel PS concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
6. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal PS, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
7. Ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, costituisce parte integrante del PS, il piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26.

Art. 3. Norma di correlazione tra gli atti del Piano di Governo del Territorio

1. Il PS è redatto in coerenza con gli obiettivi definiti dal DP ed in accordo con la disciplina del territorio e del paesaggio definita dal PR.



2. Nel PS i riferimenti agli indici urbanistici e ai parametri edilizi, sono tratti dalle definizioni contenute nel PR e segnatamente delle norme di governo del territorio, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio. Analogamente, i riferimenti alle declinazioni delle opere di urbanizzazione, sono dedotti dalle norme di governo del territorio del PR, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio.
3. Ai fini della disciplina delle distanze, della disciplina generale della perequazione, compensazione e incentivazione, delle norme di tutela dell'ambiente e del paesaggio, è fatto espresso richiamo e rinvio alle norme di governo del territorio del PR.
4. Per le aree di interesse generale per l'edilizia sociale indicate nel PS, si applica la disciplina urbanistica disposta dalla relativa norma di governo delle unità territoriali di cui al PR.
5. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, le attività di trasformazione territoriale sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni dettate dallo studio relativo alla definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT. In particolare lo studio contiene la Carta di fattibilità delle azioni di piano e le norme geologiche di piano che, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla vigente legislazione in materia, forniscono le indicazioni in ordine ai fattori di pericolosità geologica, geotecnica e sismica e vulnerabilità idraulica e idrogeologica del territorio, attribuiscono l'articolazione della classe di fattibilità in funzione delle limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e alle destinazioni d'uso del territorio, e ne riportano la relativa normativa d'uso.

Art. 4. Norma di raccordo con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e settoriale

1. Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, la programmazione e la gestione dei servizi pubblici o di interesse sono assoggettate alle disposizioni dettate dagli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale, provinciale, comunale e dal programma triennale delle opere pubbliche, secondo la rispettiva competenza.

Art. 5. Deroghe

1. La deroga agli atti di PGT può essere disposta esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.
3. La deroga può essere altresì assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

Art. 6. Difformità rispetto al Piano dei Servizi

1. Le costruzioni esistenti in contrasto con il PS possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. Sono, comunque, sempre ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare lo stato di fatto alle previsioni del PS.



TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 7. Modalità di attuazione del Piano dei Servizi

1. Il PS in conformità all'ordinamento vigente, si attua mediante pianificazione attuativa e interventi diretti, di iniziativa pubblica e privata.
2. L'attuazione degli interventi previsti dal PS, è consentita nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, della mobilità, dell'inquinamento acustico e atmosferico, nonché nel rispetto degli studi e dei piani di settore allegati al PGT.
3. Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, nelle more della concretizzazione dei servizi previsti dal PS, nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale sono vietati interventi di nuova costruzione; sono consentiti esclusivamente interventi di recupero di edifici esistenti, da attuarsi mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo. E' consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli. E' ammessa, da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
4. Il reperimento delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale avviene a mezzo di iniziativa pubblica diretta o attraverso cessioni nell'ambito dei PA e degli ambiti di trasformazione ovvero tramite la realizzazione di servizi e attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento e da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.
5. Le aree su cui i servizi non siano già stati realizzati e che non siano già di proprietà di Enti pubblici, o comunque istituzionalmente preposti alla realizzazione e/o gestione dei servizi, e per le quali il PS ne riserva l'attuazione ad Enti pubblici, sono preordinate alla acquisizione pubblica da parte del Comune o di altri soggetti qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d), del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327.
6. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del PS 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.
7. La realizzazione da parte dei privati di servizi e attrezzature di interesse generale, è comunque subordinata a verifica valutativa da parte dell'Amministrazione Comunale nei modi e nei termini disposti dalle presenti NGS.

Art. 8. Determinazione delle tipologie di servizi che possono concorrere al soddisfacimento della dotazione di strutture e infrastrutture di interesse pubblico e generale di competenza del PGT.

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel PS, 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.
2. L'elencazione seguente, ha natura indicativa e non esaustiva delle tipologie di servizi che possono concorrere al soddisfacimento della dotazione di strutture e infrastrutture di interesse pubblico e generale di competenza del PGT, ferma restando la condizione di cui al primo comma del presente articolo e la valutazione in concreto, secondo le prescrizioni di legge, del servizio proposto:



ISTRUZIONE, FORMAZIONE

Strutture scolastiche

- Materne
- Elementari
- Secondarie inferiori
- Secondarie superiori
- Università
- Centri di orientamento allo studio

Strutture formative

- Servizi di formazione professionale per l'inserimento al lavoro
- Servizi di formazione professionale per i lavoratori, centri di perfezionamento e riqualificazione

SERVIZI ALLA PERSONA E ALLA FAMIGLIA:

- Servizi sanitari
- Servizi economico generali: edilizia sociale
- Servizi familiari, per l'infanzia e l'adolescenza
- Servizi sociali per la prima infanzia (nido, micro nido, centro prima infanzia)
- Centri diurni per minori
- Centri di aggregazione
- Comunità socio-assistenziali
- Centri per la famiglia
- Centri anti violenza per le donne
- Servizi per gli anziani
- Servizi per disabili
- Servizi per persone a rischio di emarginazione grave

PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Amministrazione comunale e servizi decentrati

Organi dell'amministrazione centrale:

- servizi amministrativi
- gestione sistema finanziario e tributario
- uffici del registro
- ispettorati
- distretti militari
- Vigili del Fuoco
- Arma dei carabinieri
- Corpo forestale
- Corpo della guardia di finanza
- Corpo della polizia di stato
- Dipartimenti della protezione civile

SERVIZI PER LE IMPRESE E L'IMPIEGO

- Servizi di supporto alle imprese: agenzie territoriali, progetti di sostegno all'imprenditorialità
- Servizi di incontro domanda e offerta di lavoro: centri di orientamento al lavoro, osservatori del mercato del lavoro

ATTIVITÀ RICREATIVE E CULTURALI,

- Biblioteche, sale lettura, auditori, sale audiovisivi e cineteche
- Musei, conservazione di archivi, raccolte di cataloghi
- Spazi aperti di aggregazione e o di spettacolo
- Centri ricreativi
- Centri culturali



Scuole d'arte

ATTIVITÀ SPORTIVE

Impianti sportivi: campi da calcio, piscine, campi da tennis, palestre, impianti polivalenti ecc...

SERVIZI RELIGIOSI

Culto

abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio

attività di formazione religiosa

attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro comprese le attività di oratorio e similari

INFRASTRUTTURE E IMPIANTISTICA TECNOLOGICA

Impianti comunali e consortili di prelievo e trattamento dell'acqua destinata al consumo umano

impianti di depurazione comunali e consortili, impianti raccolta e smaltimento rifiuti comunali e consortili.

MOBILITÀ

Parcheggi pubblici

SISTEMA DEL VERDE

Parchi urbani

Parchi territoriali

Orti botanici

Orti urbani ricreativo-sociali

Art. 9. Dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da assicurare nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione

1. Il PS definisce una dotazione quantitativa di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, degli insediamenti produttivi di beni, degli insediamenti commerciali e degli insediamenti terziari e produttivi di servizi, da assicurare nei PA.

2. Le dotazioni minime prescritte, sono commisurate in rapporto alla capacità insediativa e in ragione dei seguenti parametri:

- insediamenti residenziali = 26,5 mq ogni abitante teorico, dove:
abitante teorico = rapporto tra il volume virtuale e 150 mq
volume virtuale = prodotto della SIp destinata a tale funzione moltiplicata per l'altezza virtuale di interpiano considerata pari a m. 3,00;
- insediamenti produttivi di beni = 10% della SIp destinata a tale funzione;
- insediamenti commerciali, terziari e produttivi di servizi = 100% della SIp destinata a tale funzione.

3. Le aree che concorrono alla determinazione della dotazione minima prescritta, devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'attuazione dei PA.

4. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento perpetuo delle aree e la regolamentazione d'uso delle eventuali opere da realizzare, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinate.

5. L'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono comunque prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie ad avviso dell'Amministrazione Comunale, al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico.

6. Nei PA l'Amministrazione comunale ha la facoltà di accettare che i servizi siano realizzati direttamente dai privati; in tali fattispecie le convenzioni di attuazione dovranno prevedere, nel rispetto delle norme che regolamentano la realizzazione di opere e lavori pubblici, le specifiche caratteristiche



qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, le opportune analisi tecniche e amministrative per la determinazione dei costi delle opere da eseguire, nonché le modalità di svolgimento del collaudo delle opere a lavori conclusi. Nel caso di realizzazione diretta da parte dei privati di servizi e di attrezzature di interesse generale, è ammesso il computo delle superfici che concorrono al soddisfacimento delle dotazioni minime prescritte dal PS, mediante un fattore di conversione basato sul costo di realizzazione della struttura, ai sensi dell'articolo 15 delle presenti NGS. In tale fattispecie, le attrezzature e le infrastrutture di interesse generale, non concorrono al computo dell'edificabilità prescritta dal PGT per il PA e il costo di realizzazione non può essere oggetto della disciplina dello scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

7. Qualora l'acquisizione della dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, l'Amministrazione Comunale può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la monetizzazione delle aree oggetto di mancata cessione od il recupero delle stesse dotazioni in aree esterne all'intervento urbanistico, identificate dall'Amministrazione Comunale.

8. Le dotazioni di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale prescritte dalle presenti NGS per i PA, si intendono riferite alla destinazione d'uso principale individuata; in sede di pianificazione attuativa deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale commisurata all'effettiva articolazione funzionale prevista.

Art. 10. Mutamenti di destinazione d'uso che comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

1. Ai sensi dell'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 il PS indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. In tali casi, il comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definisce le modalità per il reperimento, a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato di cui alle Norme di governo del territorio del PR, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.

2. Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

3. Il reperimento delle dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione è obbligatorio, quando ricorrono le seguenti fattispecie:

- l'intervento di mutamento di destinazione d'uso interessi una superficie lorda di pavimento superiore a mq 150, nel caso di mutamenti da residenza a settore di attività terziaria;
- l'intervento di mutamento di destinazione d'uso interessi una superficie lorda di pavimento superiore a mq 150, nel caso di mutamenti da settore di attività secondaria a settore di attività terziaria;
- l'intervento di mutamento di destinazione d'uso interessi una superficie lorda di pavimento superiore a mq 150, nel caso di mutamenti da settore di attività secondaria a residenza.
- l'intervento di mutamento di destinazione d'uso sia finalizzato alla concretizzazione di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

4. Nei casi di cui al comma 3, il Permesso di Costruire Convenzionato deve prevedere la cessione di aree per servizi determinate come differenza tra la quantità che deve essere assicurata per la nuova



destinazione e la quantità determinata per la destinazione precedente, computate ai sensi dell'articolo 9 delle presenti NGS.

5. Qualora l'acquisizione della dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, l'Amministrazione Comunale può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la monetizzazione delle aree oggetto di mancata cessione, conformemente ai disposti di cui all'articolo 11 delle presenti NGS, od il recupero delle stesse dotazioni in aree esterne all'intervento urbanistico, identificate dall'Amministrazione Comunale.

Art. 11. Monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

2. I proventi delle monetizzazioni sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

Art. 12. Utilizzo del patrimonio comunale.

1. Il Comune, 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, può cedere in diritto di superficie aree del proprio patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali.

2. La localizzazione di tali aree è individuata dal Comune mediante 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. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio alle disposizioni di cui all'articolo 68 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

Art. 13. Criteri relativi alla valorizzazione dell'iniziativa privata

1. Il PS incentiva la valorizzazione dell'iniziativa privata e forme di collaborazione pubblico-privato idonee a garantire il miglioramento dell'offerta dei servizi.

2. Costituisce titolo preferenziale per l'accettazione della regolamentazione d'uso in luogo della cessione o dell'asservimento di aree, la previsione di gestione dei servizi da parte di enti o associazioni "no profit" riconosciute o accreditate ai sensi di legge; in ogni caso per i servizi e le attrezzature private da destinare a servizi, la regolamentazione d'uso deve essere corredata da idoneo piano di gestione, con la precisazione delle modalità di determinazione di eventuali tariffe per l'uso delle strutture e delle modalità di aggiornamento delle stesse.

3. Le garanzie finanziarie da approntare da parte dei privati nelle ipotesi di realizzazione diretta delle strutture e gestione diretta dei servizi, devono essere commisurate distintamente per i costi documentati di esecuzione e di esercizio.



4. Nel caso di gestione diretta dei servizi da parte dei privati, gli stessi agiscono in forma di attribuzione di esercente un servizio pubblico; l'erogazione dei servizi deve avvenire con modalità che promuovono il miglioramento della qualità e assicurano la tutela dei cittadini e degli utenti e la loro partecipazione, nelle forme riconosciute dalla legge, alle inerenti procedure di valutazione e definizione degli standard qualitativi. A tale fine nel convenzionamento e nella regolamentazione d'uso, deve essere previsto l'impegno alla redazione, prima dell'effettivo inizio dello svolgimento del servizio, di una carta dei servizi conformemente alle direttive del decreto legislativo 30 luglio 1999 n. 286.

Art. 14. Criteri di valutazione delle proposte di iniziativa privata

1. Non possono essere oggetto di realizzazione diretta da parte dei privati quelle strutture che l'Amministrazione Comunale, nell'ambito dell'approvazione del programma triennale delle opere pubbliche, riserva espressamente alla realizzazione diretta da parte del Comune.

2. Possono essere realizzabili da privati e accreditabili quali servizi:

- strutture inerenti attività scolastiche;
- strutture inerenti attività sportive;
- strutture inerenti attività assistenziali;
- strutture inerenti attività sanitarie;
- strutture inerenti attività culturali;
- strutture inerenti attività sociali e ricreative (servizi per la prima infanzia, centri ricreativi, centri sociali giovanili, centri di inserimento e avviamento professionale; centri di reinserimento sociale).

3. Sono comunque ammissibili di accreditamento ulteriori attività, previa positiva valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, da compiersi conformemente alle disposizioni di leggi di settore e coerentemente ai seguenti criteri:

- a) caratteristiche intrinseche del servizio offerto
 - a1) "rarietà" del servizio offerto: criteri di priorità per servizi non "banali";
 - a2) presenza a livello comunale del servizio offerto: criteri di priorità per servizi assenti o poco presenti;
 - a3) presenza a livello di area vasta di riferimento del servizio offerto: criteri di priorità per servizi assenti o poco presenti;
 - a4) forma gestionale del servizio offerto: criteri di priorità per servizi che prevedono forme gestionali autosufficienti o con forme di finanziamento certe;
 - a5) riconoscimento del servizio offerto: criteri di priorità per servizi che prevedono forme gestionali certificate (certificazione ISO, Qualità ecc...);
 - a6) coinvolgimento delle associazioni di volontariato già operanti a livello locale: criteri di priorità per servizi che prevedono forme di volontariato locale che assicurino caratteristiche qualitative di prossimità
- b) caratteristiche intrinseche della localizzazione del servizio offerto
 - b1) conformità con le previsioni del PS;
 - b2) accessibilità dell'area.
- c) caratteristiche intrinseche della struttura del servizio proposto
 - c1) inserimento architettonico nel contesto urbano;
 - c2) valutazione paesistico-ambientale del progetto;
 - c3) soluzioni per il superamento delle barriere architettoniche;
 - c4) soluzioni per il contenimento di consumo di energia;
 - c5) soluzioni tecnologiche innovative.

Art. 15. Criteri di computo delle proposte di iniziativa privata nei Piani Attuativi

1. Nel caso di realizzazione diretta da parte dei privati di servizi e di attrezzature di interesse generale, è contemplata dal PS la fattispecie di computo dell'effettiva superficie mediante un fattore di conversione basato sul costo di realizzazione della struttura e dell'infrastruttura. In tale caso il dato



quantitativo da soddisfare, è calcolato dividendo il valore dell'opera, per il valore presunto di monetizzazione al metro quadro delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, calcolato ai sensi dell'articolo 11 delle presenti NGS.

2. Il costo dell'opera deve essere determinato sulla base di progetto preliminare, redatto conformemente alle norme che regolamentano la realizzazione di opere e lavori pubblici, corredato da idoneo computo metrico, con sconto pari al 10%.

3. Nel caso in cui l'area di pertinenza della struttura da realizzare venga ceduta all'Amministrazione Comunale, al risultato ottenuto mediante il fattore di conversione di cui sopra, deve essere aggiunta la relativa superficie.

Art. 16. Disciplina urbanistica per il sistema integrato dei servizi

1. Il PS articola per il sistema dei servizi, la disciplina urbanistica per la conservazione, la valorizzazione e la trasformazione, definendo le condizioni di assetto per la realizzazione di uno sviluppo locale sostenibile.

16.1. Servizi e infrastrutture di interesse comunale e territoriale

Comprende aree di proprietà comunale, di enti pubblici, servizi e attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento e da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati. Riguardano altresì i servizi di interesse sovracomunale, finalizzati al soddisfacimento delle domande espresse dal bacino territoriale di area vasta di riferimento.

Negli elaborati di PS sono individuate le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo la seguente declinazione:

- aree per attrezzature per l'istruzione
- aree per attrezzature di interesse comune: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, servizi per l'impresa
- aree per parcheggi di uso pubblico
- sistema del verde
- aree per impianti ed attrezzature sportive
- aree per impianti tecnologici

Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità

Il PS si attua:

a) attraverso interventi edilizi diretti per gli interventi di iniziativa pubblica

lef 1 mq/mq
Rcf 50%
Rpf 20%
Hmax 11 m

b) attraverso PA per gli interventi di iniziativa privata di nuova costruzione, ad eccezione degli ampliamenti degli edifici esistenti

let 1 mq/mq
Rct 50%
Rpt 20%
Hmax 11 m

c) attraverso interventi edilizi diretti per gli interventi di iniziativa privata inerenti manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, interventi di nuova costruzione inerenti l'ampliamento degli edifici esistenti

lef 1 mq/mq
Rcf 50%



Rpf 20%
Hmax 11 m

16.2. Servizi religiosi

Comprendono i servizi religiosi da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto, ai sensi e per gli effetti del Capo III, Titolo III, Parte II, della legge regionale 11 marzo 2005 a cui è fatto espresso richiamo e rinvio per quanto non specificato nel presente articolo.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- 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.

Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità

Il PS si attua tramite interventi edilizi diretti.

Ief 1 mq/mq
Rcf 50%
Rpf 20%
Hmax 11 m



TITOLO III - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 17. Piani attuativi vigenti

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, sono confermate le previsioni, anche se in contrasto con il PGT, dei piani attuativi approvati precedentemente all'approvazione del presente PGT. Fino alla completa esecuzione di detti PA, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi secondo la disciplina dello strumento urbanistico e in tali ambiti si applicano le specifiche prescrizioni progettuali disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.

Art. 18. Titoli edilizi in corso di efficacia

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, sono fatti salvi gli interventi assentiti con titoli edilizi emessi precedentemente all'adozione del presente PGT, ovvero asseverati con denunce di inizio attività divenute efficaci antecedentemente all'adozione del presente PGT, fino alla scadenza del termine temporale di efficacia degli stessi.

2. Analogamente, sono fatti salvi i progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente PGT, sia intervenuta l'approvazione del livello preliminare.

3. Gli interventi che si concretizzano in variazioni essenziali ai progetti assentiti -così come definite dal combinato disposto dell'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e dall'articolo 54 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, devono conformarsi al presente PGT.

Art. 19. Misure di salvaguardia

1. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 13 e dall'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire non ancora emesso ovvero di denuncia di inizio attività non ancora efficace, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

2. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in relazione a interventi, di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei predetti strumenti.

Art. 20. Abrogazione di norme

1. Fatte salve le disposizioni dei precedenti articoli 17 e 18 con l'approvazione del presente PS si intendono abrogate le disposizioni contenute nel P.R.G. precedentemente vigente.