

III – NORME DI ATTUAZIONE

I. TITOLO – Disposizioni generali, attuazione e gestione del PdS**art. 1 Oggetto del Piano dei Servizi**

- 1.01 Il Piano dei Servizi (PdS) disciplina la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le aree per attrezzature private di uso pubblico, le aree per l'Edilizia Residenziale Sociale, la dotazione a verde, la rete ecologica, le infrastrutture viabilistiche e tecnologiche a supporto delle funzioni esistenti e previste dal Documento di Piano.
- 1.02 Il PdS ha valore prescrittivo nella definizione dei servizi esistenti e di indirizzo nella programmazione dei servizi di previsione. Il PdS persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione dei servizi esistenti e previsti secondo i principi di qualità, fruibilità e accessibilità.
- 1.03 In particolare:
- Il principio di qualità si traduce nell'individuazione di tre possibili indirizzi di trasformazione a servizi stabiliti in base alle specifiche esigenze di ogni bacino d'utenza.
 - Il principio di fruibilità si traduce nel reperimento di aree interne alla città che favoriscano l'integrazione tra differenti fasce di popolazione che abbiano pieno accesso alla Città Pubblica.
 - Il principio di accessibilità si traduce nella localizzazione di nuovi servizi in aree facilmente raggiungibili sia in vista dell'attuale dotazione infrastrutturale sia in vista del potenziamento infrastrutturale previsto.

art. 2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

- 2.01 A decorrere dall'entrata in vigore del PdS sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con le norme del Piano stesso.

art. 3 Validità ed efficacia

- 3.01 Il PdS ha efficacia a tempo indeterminato e, però, è sempre modificabile.

- 3.02 La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle previste dal PdS, non comporta il ricorso ad una variante del Piano stesso e può essere promossa mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale.
- 3.03 I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera dell'Amministrazione comunale, di attrezzature e servizi previsti dal PdS hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del Piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, non intervenga la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera; ciò ai sensi dell'art. 9 del DPR n. 327/2001 con uno degli atti di cui all'art. 12 dello stesso, oppure, ai sensi dell'art. 9 comma 12 della LR 12/2005 e dell'art. 9 comma 1 della LR 3/2009, l'inserimento dell'intervento nel Programma triennale delle opere pubbliche, anche in sede di aggiornamento di esso. Ai sensi dell'art. 9 comma 12 della LR 12/2005 è comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi alla cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire la stessa. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali. Il rigetto della convenzione di richiesta del proprietario deve essere motivato con dichiarazioni di interesse pubblico.
- 3.04 Non fanno configurare vincoli espropriativi e non sono soggette a decadenza le previsioni del PdS che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento dell'Amministrazione Comunale.

art. 4 Elaborati costitutivi

- 4.01 Gli elaborati che compongono il PdS sono di due tipi:
- l'elaborato costituente il Quadro Conoscitivo (QC);
 - gli elaborati costituenti il Quadro Programmatico (QP).

- 4.02 La tavola contrassegnata dalla sigla QC ha valore di conoscenza e supporto alla tavola del QP. Costituisce inoltre la base esplicativa su cui è stato realizzato il PdS. Essa è:
- QC_01 Dotazione dei servizi esistenti alla scala 1:5.000;
- 4.03 La tavola contrassegnata dalla sigla QP ha valore prescrittivo e definisce la disciplina urbanistica del PdS. Essa è:
- QP_01 La nuova città pubblica alla scala 1:5.000;

art. 5 Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali

- 5.01 Il PdS deve intendersi coerente e complementare alle indicazioni contenute nel Documento di Piano.
- 5.02 Il PdS deve intendersi complementare alle prescrizioni contenute nel Piano delle Regole.
- 5.03 Il PdS deve intendersi integrato dal Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS).

art. 6 Modalità di attuazione del PdS

- 6.01 L’acquisizione di nuove aree per servizi (verde, servizi all’istruzione, ERS, parcheggi...) avviene di norma in forza della loro cessione gratuita al Comune con le convenzioni relative all’attuazione dei PAC o PII relativi agli AT interessati.
- 6.02 L’acquisizione di aree edificate occorrenti per la realizzazione o l’adeguamento della viabilità minore si prevede avvenga di norma in forza di accordo con le proprietà aventi ad oggetto la cessione delle stesse con la compensazione di cui al successivo art. 21.08.
- 6.03 Eventuale acquisizione di nuove aree per servizi o per l’adeguamento della viabilità minore può in ogni caso avvenire mediante l’esproprio.
- 6.04 L’attuazione del PdS avviene tramite intervento diretto, sulla base degli indici e parametri di seguito specificati per ciascun servizio; gli stessi indici e parametri devono essere utilizzati per gli interventi sulle aree Vp negli Ambiti di Trasformazione salvo specifica definizione.
- 6.05 Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o

regionale in materia, il cui rilascio o la cui formazione (nel caso di ricorso a Denuncia di Inizio Attività) non risultano subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

- 6.06 In osservanza di quanto previsto dalla LR n. 13 del 16 luglio 2009 “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia” si dispone che nei casi in cui tale normativa trovi applicazione la disciplina di incentivazione prevista dal PGT verrà temporaneamente sostituita dagli incentivi economici e volumetrici concessi dalla suddetta LR 13/2009 nel periodo in cui la stessa sarà in vigore. La disciplina ordinaria di incentivazione prevista dal PGT tornerà in vigore una volta esauriti gli effetti della LR 13/2009.
- 6.07 Negli ambiti di applicazione della LR 13/2009, ai sensi dell’art. 5, comma 5, l’incremento del fabbisogno di aree pubbliche o servizi urbani risulta essere già adeguato all’eventuale aumento volumetrico concesso.

II. TITOLO – Disciplina degli interventi edilizi, urbanistici e ambientali

art. 7 Categorie d'intervento edilizio-urbanistico

- 7.01 Nelle aree disciplinate dal PdS si applicano le categorie d'intervento edilizio-urbanistico definite dall'art. 27 della LR 12/2005 secondo gli indici e le modalità specificati per ogni tipologia di servizio.
- 7.02 Nel caso in cui gli immobili selezionati dal PdS ricadano all'interno dei tessuti della Città Storica, Consolidata e Diffusa, disciplinati dal PdR, si prevede che l'indicazione della modalità d'intervento, degli indici di utilizzazione fondiaria e di eventuali ulteriori indicazioni inerenti l'intervento di modifica da applicare, siano quelli definiti dal PdR. Per tali aree il PdS disciplina la funzione da inserire, gli eventuali indici di permeabilità, la quota di parcheggi e la densità arborea.

art. 8 Requisiti aggiuntivi di miglioramento ecologico-ambientale

- 8.01 Alle categorie d'intervento edilizio-urbanistico si aggiungono i seguenti requisiti qualitativi degli interventi previsti: ripristino ambientale (RIA) e valorizzazione ambientale (VLA).
- 8.02 Ripristino ambientale (RIA) comprende l'insieme di interventi finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate comprensivi di: demolizione di edifici e manufatti incongrui; rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale; rinaturalizzazione del reticolo idrografico, mediante il ripristino dell'alveo originale e la riqualificazione delle sponde.
- 8.03 Valorizzazione ambientale (VLA) comprende l'insieme di interventi finalizzati a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglieti o sistemi di siepi.

III. TITOLO – Sistema dei servizi, del verde e delle infrastrutture**art. 9 Componenti del sistema dei servizi, del verde e delle infrastrutture**

- 9.01 Fanno parte del Sistema dei servizi sia i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale realizzati e gestiti anche da privati di cui all'art. 9 della LR 12/2005; sia i servizi privati che, pur non rientrando tra quelli suddetti, rivestono ugualmente la loro funzione di interesse pubblico.
- 9.02 Detto Sistema si articola delle seguenti componenti:
- i servizi pubblici divisi in: servizi per l'istruzione, verde e attrezzature sportive, Edilizia Residenziale Sociale, servizi di carattere generale;
 - le attrezzature private di uso pubblico;
 - le attrezzature sportive private;
 - la rete ecologica;
 - le infrastrutture divise in: infrastrutture ferroviarie, infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto, fasce di ambientazione stradale, infrastrutture tecnologiche, reti energetiche e fasce di rispetto, reti e sistemi per la gestione del servizio idrico, rete fognaria e impianti di depurazione.

art. 10 Servizi pubblici

- 10.01 I servizi pubblici comprendono le aree e gli edifici di proprietà pubblica già utilizzati per servizi di livello locale e generale alla data dell'adozione del presente PGT ed individuate dell'elaborato prescrittivo del presente PdS, nonché le aree e gli edifici a servizi privati di uso pubblico o di interesse generale.
- Ai sensi dell'art. 9, comma 10, della LR 12/2005, e successive modifiche, viene prevista la possibilità di promuovere, mediante ricorso a procedure concorsuali, la concessione di diritti di superficie ai fini della realizzazione di attrezzature e servizi privati di uso pubblico o di interesse generale:
- su alcune delle aree destinate a servizi già acquisite o che verranno acquisite dal Comune con convenzioni relative a piani e programmi urbanistici attuativi;

- su altre aree di proprietà del Comune anch'esse destinate a servizi.
- 10.02 I destinatari dei bandi relativi alle procedure concorsuali suddette saranno, a seconda dei casi, soggetti appartenenti al mondo del volontariato e/o soggetti no profit e/o operatori privati.
- 10.03 Sono da assumere come servizi privati di uso pubblico o di interesse generale solo quelli cui risulta possibile riconoscere una funzione sostitutiva o integrativa delle attrezzature e dei servizi pubblici.
- È in ogni caso da escludere che detta qualificazione possa essere data a vari servizi privati che, per loro natura, debbano essere fatti rientrare tra gli insediamenti terziari.
- A titolo esemplificativo vengono invece indicate come attrezzature e servizi suscettivi della qualificazione stessa:
- asili nido e scuole materne;
 - scuole primarie e secondarie;
 - attrezzature sportive e per il gioco ed il tempo libero;
 - parcheggi di uso pubblico;
 - attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie)
- 10.04 Per perseguire gli obiettivi di cui al presente PdS e per assicurare il rispetto della disciplina di cui all'art. 9 della LR 12/2005, con le convenzioni con le quali, in seguito alla conclusione delle procedure concorsuali suddette, verranno concessi, ai fini della realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti, i diritti di superficie all'uopo occorrenti e contemplati dai bandi, dovranno essere garantite:
- l'utilizzazione delle aree e dei complessi edilizi che verranno realizzati per l'insediamento delle attrezzature e dei servizi stessi;
 - la possibilità di fruire di questi ultimi sia per la popolazione residente nel Comune sia per quella non residente da essi eventualmente servita;
 - condizioni, anche onerose, di utilizzo di detti attrezzature e servizi tali da non precludere di fatto la possibilità stessa;
 - il mantenimento della destinazione delle aree e dei complessi edilizi ai fini della quale, l'aggiudicazione è in via principale intervenuta;

- e, nell'ipotesi di dismissione delle funzioni in esse prevista che dovesse risultare realmente necessaria, l'utilizzazione delle aree e dei complessi edilizi realizzati ai fini dell'insediamento e dell'esercizio di altre attrezzature e di altri servizi di uso pubblico o di interesse generale.
- 10.05 Con le convenzioni suddette dovrà altresì essere prevista la decadenza dei diritti di superficie, con conseguente estinzione degli stessi, nell'ipotesi delle più gravi inottemperanze agli obblighi con esse assunti che saranno individuate con i bandi suddetti, nonché l'applicazione di altre sanzioni per inottemperanze di minore rilevanza.
- 10.06 Alle convenzioni di cui al precedente 10.04 dovranno essere allegati Regolamenti d'uso delle attrezzature e dei servizi di uso pubblico o di interesse generale che dovranno risultare redatti in conformità delle indicazioni di cui al presente articolo e che dovranno anche avere ad oggetto:
- gli orari di apertura e di chiusura di essi;
 - le tariffe che troveranno applicazione per la loro fruizione da parte degli utenti;
 - i criteri di revisione delle tariffe stesse;
 - le modalità di eventuali fruizioni gratuite.
- 10.01 Concorrono alla futura dotazione complessiva di aree per servizi pubblici e di uso pubblico le aree di cessione comprese negli Ambiti di Trasformazione previsti dal DP; le stesse sono destinate dal presente PdS prevalentemente alla realizzazione di: **servizi per l'istruzione, verde e attrezzature sportive ed Edilizia Residenziale Sociale.**

art. 11 Servizi per l'istruzione

Sono composti da servizi per l'istruzione dell'obbligo e servizi per l'istruzione superiore e vengono disciplinati come descritto ai successivi punti 11.01 e 11.02. La localizzazione specifica delle componenti dei servizi per l'istruzione è contenuta nella tavola del PdS QC_01 Dotazione dei servizi esistente.

- 11.01 Istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole all'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di 1° grado)
 Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,6 m²/ m²
 Indice di permeabilità IP = 50%
 Parcheggi privati = 1m²/5 m² SUL
 Parcheggi pubblici = 2 m²/5 m² SUL
 Da = 1 albero/200 m² SF
- 11.02 La realizzazione di nuovi servizi per l'istruzione, sia pubblici che privati, in aree di cessione derivate dall'attuazione degli AT avviene secondo gli indici e i parametri definiti al precedente punto 11.01.

art. 12 Verde e attrezzature sportive

Sono composti da verde pubblico, verde sportivo e attrezzature sportive e vengono disciplinati come descritto ai successivi 12.01, 12.02, 12.03 e 12.04. La localizzazione specifica delle componenti del verde e attrezzature sportive è contenuta nella tavola del PdS QC_01 Dotazione dei servizi esistente.

- 12.01 Verde pubblico (parchi e giardini, aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini, aree per il tempo libero degli adulti; eventualmente attrezzate con chioschi, punti di ristoro e servizi igienici)
 Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,05 m²/ m²
 Indice di permeabilità IP = 90%
 Parcheggi pubblici = 1 m²/10 m² SF
- 12.02 Verde sportivo (impianti sportivi coperti e scoperti)
 Indice di copertura IC = 50% (per gli impianti coperti)
 Parcheggi pubblici (a raso, alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona) = 1 m²/10 m² SF
 Da = 2 alberi/100 m² SF
- 12.03 Attrezzature sportive (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi)
 Indice di copertura IC = 50% (per gli impianti coperti)
 Parcheggi pubblici = 1 m²/10 m² SF
 Da = 1 albero/200 m² SF
- 12.04 La realizzazione di nuovi spazi a verde e attrezzature sportive in aree di cessione derivate dall'attuazione degli AT avviene secondo gli indici e i parametri definiti ai precedenti 12.01, 12.02. e 12.03.

art. 13 Edilizia Residenziale Sociale (ERS) è regolata dai seguenti parametri:

Indice di edificabilità fondiaria $EF = 0,5 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

Altezza massima $H = 9,00 \text{ m}$

13.01 Negli Ambiti di Trasformazione Ambientale è prevista la possibile edificazione di nuove quote di Edilizia Residenziale Sociale secondo l'indicazione di trasformazione a servizi presente nella tavola QP_01 e QP_02 La nuova città pubblica. Tale indicazione di trasformazione è da ritenersi di indirizzo e non vincolante.

13.02 Gli interventi di ERS da realizzare su aree cedute gratuitamente al Comune con le convenzioni relative agli Ambiti di Trasformazione Ambientale devono essere promossi nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di edificabilità fondiaria $EF = 0,30 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

Indice di permeabilità $IP = 50\%$

Altezza massima $H = 9,60 \text{ m}$ compresi i piani attico o mansarda

$Da = 1 \text{ albero} / 100 \text{ m}^2 \text{ ST}$

$Dar = 1 \text{ arbusto} / 100 \text{ m}^2 \text{ ST}$

Parcheeggi privati = $1 \text{ m}^2 / 5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$

Parcheeggi pubblici = $2 \text{ m}^2 / 5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$

13.03 Gli interventi di ERS da realizzare su aree cedute gratuitamente al Comune con le convenzioni relative all'attuazione dei PAC o PII aventi ad oggetto gli Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati devono essere promossi nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di edificabilità fondiaria $EF = 0,60 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

Indice di permeabilità $IP = 50\%$

Altezza massima $H = 12,80 \text{ m}$ compresi i piani attico o mansarda

$Da = 1 \text{ albero} / 200 \text{ m}^2 \text{ ST}$

$Dar = 1 \text{ arbusto} / 200 \text{ m}^2 \text{ ST}$

Parcheeggi privati = $1 \text{ m}^2 / 5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$

Parcheeggi pubblici = $2 \text{ m}^2 / 5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$

13.04 La gestione dell'Edilizia Residenziale Sociale avviene secondo i criteri i parametri stabiliti nella Relazione del PdS "Le caratteristiche della nuova Edilizia Residenziale Sociale" oppure secondo quanto predisposto specificatamente dalla AC e comunque

nel rispetto delle disposizioni di Leggi statali e regionali relative all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) vigenti o che risultano vigenti.

- 13.05 Ai fini dell'assegnazione delle aree acquisite gratuitamente con le convenzioni relative ai Piani Attuativi Comunali (PAC) per la realizzazione degli interventi in considerazione dovrà essere fatto ricorso a procedure concorsuali.

art. 14 Servizi di carattere generale

I servizi di carattere generale composti da attrezzature d'interesse comune, attrezzature religiose, attrezzature sanitarie, attrezzature amministrative pubbliche, attrezzature culturali, attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza e cimiteri e vengono disciplinati come descritto ai successivi 14.01, 14.02, 14.03, 14.04, 14.05, 14.06, 14.07 e 14.08. La localizzazione delle componenti dei servizi di carattere generale è contenuta nella tavola del PdS QC_01 Dotazione dei servizi esistente.

- 14.01 Attrezzature d'interesse comune (partecipative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative)
 Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,45 m²/ m²
 Indice di permeabilità IP = 40%
 Parcheggi privati = 1 m²/5 m² SUL
 Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL
 Da = 1 albero/200 m² SF
- 14.02 Attrezzature religiose (edifici per il culto e attrezzature parrocchiali)
 Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,60 m²/ m²
 Indice di permeabilità IP = 30%
 Parcheggi privati = 1 m²/5 m² SUL
 Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL
 Da = 1 albero/200 m² SF
- 14.03 Attrezzature sanitarie (ospedali, cliniche, attrezzature assistenziali)
 Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,70 m²/ m²
 Indice di permeabilità IP = 30%
 Parcheggi privati = 1 m²/20 m² SUL
 Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL
 Da = 1 albero/200 m² SF

- 14.04 Attrezzature amministrative pubbliche
 Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,50 m²/ m²
 Indice di permeabilità IP = 40%
 Parcheggi privati = 1 m²/10 m² SUL
 Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL
 Da = 1 albero/200 m² SF
- 14.05 Attrezzature culturali (musei, biblioteche, centri congressuali)
 Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,70 m²/ m²
 Indice di permeabilità IP = 30%
 Parcheggi privati = 1 m²/20 m² SUL
 Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL
 Da = 1 albero/200 m² SF
- 14.06 Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza (Polizia, Carabinieri, Vigili del fuoco, Protezione Civile, strutture carcerarie) vengono disciplinate secondo le normative vigenti in materia.
- 14.07 Cimiteri che comprendono le aree per i cimiteri, i relativi servizi e le fasce di rispetto.
 Parcheggi pubblici = 1 m²/10 m² SF
 Le dimensioni delle fasce di rispetto sono soggette alla normativa vigente in materia.
- 14.08 La realizzazione di nuovi servizi di carattere generale, sia pubblici che privati, su aree acquisite in forza di cessione gratuita con le convenzioni relative all'attuazione dei PAC o PII aventi ad oggetto gli Ambiti di Trasformazione, avviene secondo gli indici e i parametri definiti ai precedenti commi dal 14.01 al 14.07.

art. 15 Attrezzature private di uso pubblico

Sono gli edifici o le aree che comprendono tutte le attrezzature di proprietà privata nelle quali si svolgono attività di servizio pubblico in modo continuativo nel tempo ma che non possiedono i requisiti di "servizio privato di uso pubblico e di interesse generale" di cui all'art. 9, comma 10 della LR 12/2005.

- 15.01 In queste aree sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- Funzioni residenziali;
 - Funzioni produttive e manifatturiere;

- Funzioni commerciali con Cu M, Cu A e centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa;
 - Artigianato di servizio all'auto (U3/3b);
 - Funzioni terziarie .
- 15.02 Nelle aree ad attrezzature private di uso pubblico l'attuazione del PdS avviene tramite intervento diretto (eventualmente convenzionato per le aree con SF superiore a 5.000 m² e attraverso PAC o PII se la SF è superiore a 10.000 m²) sulla base dei seguenti indici e parametri:
- Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,50 m²/ m²
 - Altezza massima H = 10,00 m
 - Indice di permeabilità Ip = 30%
 - Parcheggi privati = 1 m²/10 m² SUL
 - Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL
 - Da = 1 albero/200 m² SF
- 15.03 Negli interventi di demolizione e ricostruzione o di ampliamento, l'attuazione del PdS avviene tramite intervento diretto, sulla base dei seguenti indici e parametri:
- Indice di edificabilità fondiaria EF = EF esistente, con la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti non oltre il 10% della SUL
 - Altezza massima H = H esistente
 - Indice di permeabilità IP = 20%
 - Parcheggi privati = 1 m²/10 m² SUL
 - Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL
 - Da = 1 albero/200 m² SF
- 15.04 All'interno dei centri sportivi è possibile installare strutture precarie nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.

art. 16 Attrezzature sportive private

- 16.01 Le aree destinate alle attrezzature sportive private comprendono le sedi e gli impianti delle associazioni sportive e dei servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, bar, ristoranti).
- 16.02 In queste zone l'attuazione del PdS avviene tramite intervento diretto, sulla base dei seguenti indici e parametri (per gli interventi di demolizione e ricostruzione o ampliamento):
- Indice di copertura IC = 50 % (per gli impianti coperti)

Altezza massima H = 10,00 m

Parcheggi privati = 1 m²/20 m² SF

Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL

Da = 1 albero/200 m² SF

- 16.03 In queste aree sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- Funzioni residenziali;
 - Funzioni produttive e manifatturiere;
 - Funzioni commerciali con Cu B ad eccezione delle attività commerciali connesse al servizio svolto. Tali attività non devono superare i 60 m² di superficie di vendita e sono soggette a rilascio di licenza commerciale valevole solo unitamente all'attività di servizio.
 - Funzioni commerciali con Cu M, Cu A e centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa;
 - Artigianato di servizio all'auto (U3/3b);
 - Funzioni terziarie con Cu A.

art. 17 Rete ecologica

- 17.01 Il PdS individua le aree costituenti la Rete ecologica nell'elaborato prescrittivo QP_01 La nuova città pubblica; tale elaborato indica gli obiettivi che devono essere perseguiti in tutti gli interventi di attuazione del PdS, anche attraverso soluzioni che si discostino da quelle riportate nell'elaborato, al fine di garantire la necessaria continuità del Sistema ambientale all'interno del Sistema insediativo.
- 17.02 La "Rete ecologica" è articolata nelle seguenti componenti: primarie, secondarie e di completamento.
- 17.03 **Componenti primarie**, costituite dagli elementi di maggiore qualità del sistema ambientale, sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per le relative connessioni. Riguardano in particolare le aree a più forte naturalità, il reticolo idrografico, le aree a verde pubbliche e private esistenti o future dalle dimensioni consistenti. Per tali componenti il PGT prevede azioni prevalentemente di tutela sulla base delle categorie d'intervento ecologico-ambientale RIA e VLA di cui ai precedenti 8.02 e 8.03.

- 17.04 **Componenti secondarie**, che rappresentano elementi importanti per garantire la connettività della rete e che riguardano le aree in parte compromesse e soggette a trasformazione da parte del PGT, a condizione che su parte di esse siano realizzati interventi di categoria VLA, al fine di integrare tali aree con quelle appartenenti alle componenti primarie; riguardano in particolare le aree destinate a verde pubblico e privato degli Ambiti di Trasformazione (Ve e Vp) di dimensioni ridotte e le aree degradate da riqualificare.
- 17.05 **Componenti di completamento**, che comprendono elementi di connessione lineare tra le componenti primarie e secondarie, quali viali alberati, parterre verdi, percorsi pedonali e ciclabili, sponde fluviali e del reticolo idrografico, realizzabili anche nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi.
- 17.06 Nelle aree della Rete ecologica, sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze), nonché alla realizzazione di sentieri e aree di sosta pedonali, equestri e ciclabili. Tali interventi, ad esclusione delle opere connesse all'attività produttiva agricola e alla mobilità ciclopedonale, devono essere associati a specifici interventi di categoria RIA e VLA di cui ai precedenti 8.02 e 8.03.

art. 18 Reticolo idrografico e relative fasce di pertinenza

- 18.01 Nella tavola del PdS QP_01 La nuova città pubblica sono individuati, i corsi d'acqua naturali e artificiali e le relative fasce di pertinenza di cui al Dlgs 42/2004; l'insieme di tali corsi d'acqua è definito "reticolo idrografico".
- 18.02 Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico, nelle fasce di rispetto sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici; in particolare sono vietati gli interventi che prevedono:
- tombinature e coperture dei corsi d'acqua;
 - sbancamenti, terrazzamenti, sterri e manufatti in calcestruzzo;
 - attività estrattive.

- 18.03 Tutti gli interventi di sistemazione delle sponde dei corsi d'acqua e del suolo compreso nelle fasce di rispetto, dovranno essere conformi alle categorie di intervento ecologico e ambientale RIA e VLA di cui ai precedenti 8.02 e 8.03.
- 18.04 Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:
- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze);
 - le opere necessarie per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

art. 19 Infrastrutture

- 19.01 Le infrastrutture si dividono in: infrastrutture viabilistiche e relative fasce di rispetto e di ambientazione stradale, infrastrutture tecnologiche, reti energetiche e fasce di rispetto, reti e sistemi per la gestione del servizio idrico, rete fognaria e impianti di depurazione.

art. 20 Infrastrutture tecnologiche nel sottosuolo

- 20.01 Le infrastrutture tecnologiche comprendono le reti energetiche e le fasce di rispetto, le reti e i sistemi per la gestione del servizio idrico, la rete fognaria e gli impianti di depurazione.
- 20.02 L'infrastrutturazione del sottosuolo è demandata come previsto dal comma 8 della LR 12/2005 al Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS).

art. 21 Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto

- 21.01 Questa destinazione comprende gli spazi pubblici destinati alle sedi stradali anche interni a strumenti urbanistici esecutivi ai parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e alle piste ciclabili e generano le fasce di rispetto stradale dimensionate in base alla normativa nazionale vigente (Dlgs 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e DI 1444/1968). All'interno delle stesse dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dal traffico

motorizzato sui tessuti urbani adiacenti e sul territorio extraurbano interessato.

- 21.02 In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati, che sono quindi solo indicativi, senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che tale spostamento sia contenuto nelle fasce di rispetto stradale previste e che non pregiudichi eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT.
- 21.03 In queste zone, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi e piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica; la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano è disciplinata dal DM delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5 Novembre 2001.
- 21.04 Ove il PdS preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con aree facenti parte di un tessuto urbano o di un AT, delle stesse è ammesso il calcolo ai fini volumetrici in applicazione degli Indici di edificabilità EF e ET e la SUL conseguente può essere oggetto di trasposizione sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.
- 21.05 Nelle fasce di rispetto sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni con paline e rete metallica e di parcheggi.
- 21.06 Nelle fasce di rispetto stradale esterne al "Centro Abitato" indicato nella tavola QP_01 La nuova città pubblica, è consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori; le attività commerciali ad essi connesse non devono superare i 60 m² di superficie di vendita e sono soggette a rilascio di licenza commerciale valevole solo unitamente all'attività di distribuzione carburante. La localizzazione di nuovi impianti e la ristrutturazione di quelli esistenti, sono subordinate al rispetto della normativa vigente in materia. Nel caso in cui tali impianti ricadano all'interno delle fasce di Ambientazione stradale di cui al successivo art. 22, la realizzazione degli stessi è

condizionata al reperimento e all'attrezzatura di un equivalente area di ambientazione adiacente all'area interessata dall'edificazione, compensando in tal modo la sottrazione di aree di ambientazione. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. È fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi previsti dal Dlgs n. 22 del 5 febbraio 1997, modificato e integrato, e relativi regolamenti di attuazione, nonché di riportare i suoli allo stato originario. Qualora si verifichi la cessazione dell'attività, e qualora vengano soddisfatti i criteri di rimozione di impianti e bonifica dei suoli, le aree destinate all'attività di distribuzione potranno essere trasformate in Tessuti per attività produttive (art. 35 NA del PdR) assumendone il relativo regime giuridico.

- 21.07 I parcheggi pubblici possono essere realizzati solo a raso e solo se in posizione esterna al limite delle fasce di rispetto mediante strutture in elevazione; la localizzazione di tali strutture è prevista dal "Piano urbano dei parcheggi" di cui alla Legge 122/1989 e successive modifiche e integrazioni.
- 21.08 Gli edifici compresi nei sedimi stradali di cui al precedente 21.01 dovranno essere demoliti per la realizzazione di nuove strade e l'ampliamento e l'adeguamento di strade esistenti. Per tali interventi, il Comune acquisisce gli immobili interessati attraverso la compensazione di cui al DP. L'acquisizione di tali aree viene compensata attraverso la conferma della SUL esistente triplicata e ricollocata all'interno di aree comunali acquisite gratuitamente con le convenzioni relative all'approvazione di PAC e PII in attuazione degli AT. L'indice di edificabilità fondiaria per la localizzazione di tali diritti edificatori è pari a EF 0,30 m²/m². L'AC potrà comunque espropriare gli immobili vincolati ai fini suddetti Fino a quando l'Amministrazione non acquisisce gli immobili compresi nei sedimi stradali, su di essi si riconoscono le funzioni esistenti e valgono esclusivamente le modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

- 21.09 Appartengono alle infrastrutture viabilistiche anche le strade private soggette a servitù di uso pubblico i cui sedimi non possono essere oggetto di calcolo ai fini dell'edificazione su aree limitrofe.
- 21.10 Il Comune promuoverà accordi con i proprietari delle suddette Aree aventi ad oggetto la cessione di esse all'AC e l'assunzione da parte della stessa degli oneri relativi alla manutenzione.

art. 22 Fasce di ambientazione stradale

- 22.01 Al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico conseguente al traffico motorizzato, lungo i tratti di nuova viabilità negli AT previsti dal PGT sono da individuare "Fasce di ambientazione stradale", comprese o meno all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al precedente art. 21 e destinate alla realizzazione di interventi di ambientazione, nonché, in alcuni casi, di piste ciclabili.
- 22.02 Le aree delle Fasce di ambientazione stradale dovranno essere acquisite entro 10 anni dall'ultimazione dell'infrastruttura, affinché le opere di mitigazione degli impatti di seguito specificate siano realizzate in modo integrato alla stessa.
- 22.03 Le tipologie di ambientazione comprendono:
- il mantenimento delle alberature esistenti comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
 - la messa a dimora di nuovi filari d'alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i 10,00 m;
 - la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere realizzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea $D_a = 4$ alberi/100 m² ST e di densità arbustiva $D_{ar} = 6$ alberi/100 m² ST; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di

sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

– la realizzazione di dune alberate, consistenti indicativamente in movimenti di terra di altezza non inferiore a 3,00 m dal piano stradale, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea $D_a = 2$ alberi/100 m² ST e di densità arbustiva $D_{ar} = 3$ alberi/100 m² ST; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

– l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da sistemazioni a verde;

– la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e ed aree edificate o altri confini artificiali o naturali presenti sul territorio; tali aree dovranno essere sistemate a prato in base a un parametro di densità arbustiva $D_{ar} = 6$ alberi/100 m² ST.

- 22.01 Nei progetti delle nuove infrastrutture stradali, le indicazioni e le specificazioni di cui ai precedenti paragrafi dovranno essere adeguatamente sviluppate in un "Progetto di Inserimento Ambientale" (PIA). Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione.

art. 23 Infrastrutture tecnologiche

- 23.01 Le aree per infrastrutture tecnologiche comprendono impianti e attrezzature funzionali all'erogazione di pubblici servizi, quali centrali elettriche, impianti di stoccaggio del gas, impianti di depurazione, depositi per il ricovero dei veicoli del trasporto pubblico, nonché aree assimilabili alle precedenti per ragioni di impatto ambientale, quali quelle utilizzate per attività di autodemolizione e di rottamazione.

23.02 In queste aree sono consentiti tutti gli interventi funzionali allo svolgimento del servizio e dell'attività previsti; in caso di dismissione esse sono assimilate al Tessuto per attività produttive del PdR.

art. 24 Reti energetiche e fasce di rispetto

24.01 In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT dovranno osservare le seguenti distanze minime, calcolate come disposto dal DPCM dell'8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" (GU n. 200 del 29 agosto 2003)

– linee a 132.000 v > 10,00 m.

– linee a 220.000 v > 18,00 m.

– linee a 380.000 v > 28,00 m.

24.02 Il Comune predisporrà in futuro, un "Piano per l'identificazione delle aree comunali idonee per l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni", dove saranno individuate ulteriori misure di riduzione del pericolo di inquinamento elettromagnetico, individuando anche le zone nella quale sono in atto o sono previste funzioni pubbliche quali scuole, parchi (o altre destinazioni d'uso ritenute non compatibili) vietando l'installazione di nuovi elettrodotti o di antenne e impianti per le telecomunicazioni.

24.03 Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, il Comune può pretendere l'adozione di specifici piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l'interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.

art. 25 Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico

25.01 Nei nuovi insediamenti (residenziali, commerciali, terziari, produttivi) sottoposti a intervento indiretto disciplinati dal DP, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere preferibilmente

realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità (“acqua potabile”) e una per le acque di minore qualità (“acqua non potabile”).

- 25.02 Qualora la soluzione tecnica sopracitata si dimostri impraticabile, sulla base di un parere opportunamente documentato dell’ente gestore del servizio idrico, la rete idrica potrà essere realizzata in modo unitario.

art. 26 Rete fognaria e impianti di depurazione

- 26.01 Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto del Dlgs 152/99; gli insediamenti della Città Diffusa disciplinati dal PdR sono, di norma, dotati di sistemi autonomi di depurazione e trattamento appropriato delle acque usate parte di esse, purché il sistema risponda agli obiettivi di cui all’Allegato 5, punto 3, paragrafo IV del Dlgs 152/99.
- 26.02 Per ottimizzare il sistema di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque piovane (“acque bianche”), la rete fognaria deve essere, di norma, separata dalla rete delle stesse acque piovane, a meno che documentate motivazioni tecniche ed economiche dimostrino l’impraticabilità di tale soluzione. La rete delle acque piovane dovrà essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale; in corrispondenza del punto di restituzione devono essere predisposti adeguati sistemi per il trattamento delle acque di “prima pioggia”.
- 26.03 A decorrere dall’approvazione del PGT, fino all’eliminazione di eventuali sversamenti di scarichi civili in acque di superficie, nel caso in cui gli stessi superino il limite di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla Legge 319/76 e alla Legge 36/94, gli interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione (compreso l’ampliamento di edifici esistenti) sono subordinati:
- alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle “acque bianche” e delle “acque nere”, il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico;
 - alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il recapito finale delle “acque bianche”

nella fognatura; le misure da adottare (quali il convogliamento nel reticolo idrografico previo trattamento delle acque di “prima pioggia”, la realizzazione di tetti e pareti verdi, la realizzazione di bacini di raccolta temporanea e per il riutilizzo di acque non potabili, ecc.) dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrogeologiche dell'intervento. Gli uffici pubblici competenti dovranno individuare il sistema tecnico più idoneo in rapporto alle caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.