

COMUNE DI ALBINO

Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Variante 4

2° conferenza di VAS

Adottata con Deliberazione C.C. n°..... del

Approvata con Deliberazione C.C. n° del

PIANO DEI SERVIZI



all. **32**

Norme tecniche di attuazione

data agosto 2018

Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

Collaboratori

ing. jr Jennifer Santoro

INDICE

1. Efficacia del Piano dei Servizi	3
2. Principi	3
3. Ambito di applicazione	4
4. Elaborati costitutivi del Piano dei Servizi.....	4
5. Contenuti del Piano dei Servizi	4
6. Coordinamento con il Piano delle Regole	5
7. Articolazione delle aree per servizi	5
8. Parametri edificatori e specifiche delle aree per servizi pubblici (da S1 a S7).....	7
9. Aree ed infrastrutture per la mobilità	7
10. Parametri edificatori delle aree RS Residenza Sociale.....	8
11. Parametri edificatori delle aree SP: servizi privati.....	8
12. Parametri edificatori delle aree SR: attrezzature religiose, istruzione e servizi assistenziali religiosi	10
13. Interventi dei privati per l’attuazione dei servizi.....	11
14. Percorsi pedonali e ciclabili.....	12
15. Modifiche al Piano dei Servizi	12
16. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici	12
17. Perequazione e compensazione delle aree destinate a servizi	14
18. Cessione aree per opere o servizi pubblici non individuati dal Piano dei Servizi.....	15
19. Norme finali	15
ALLEGATO A: INTERVENTI DI RESIDENZA SOCIALE	16

1. Efficacia del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) redatto ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e costituisce atto di programmazione generale dei Servizi nell'ambito degli indirizzi strategici contenuti nel Documento di Piano.

Il Piano dei Servizi definisce la disciplina per le aree destinate ai Servizi ed alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il Piano dei Servizi stabilisce inoltre per quali aree e per quali servizi ed attrezzature è ammessa la realizzazione da parte dei proprietari subordinatamente alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Rientrano tra queste previsioni tutti i servizi inseriti all'interno degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano e nei Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire previsti e in vigore alla data di adozione della Variante 3.

2. Principi

Il Piano dei Servizi concorre, con il Documento di Piano e il Piano delle Regole, a regolare il governo del territorio del Comune di Albino nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario.

Le aree per servizi individuate negli elaborati del Piano dei Servizi, concorrono alla formazione della dotazione complessiva di servizi per la popolazione stabilmente residente, per quella da insediare e quella gravitante nel territorio secondo le previsioni del Documento di Piano.

Il Piano dei Servizi contribuisce, unitamente al Piano delle Regole, a dare forma alla rete ecologica locale interessante il territorio comunale di Albino.

I servizi e le attrezzature partecipano alla definizione di un sistema idoneo ai bisogni dei cittadini e delle attività produttive, economicamente sostenibile, privilegiando il miglioramento dei servizi già esistenti, promuovendo le aggregazioni funzionali e la significativa dotazione di nuovi servizi.

3. Ambito di applicazione

Il PGT definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

I contenuti del Piano dei Servizi sono coordinati con le indicazioni della pianificazione di settore nonché dei Piani e degli strumenti di programmazione settoriale dell'Amministrazione comunale e degli altri Enti pubblici.

La sostenibilità dei costi delle previsioni del Piano dei Servizi è determinata e verificata in sede di predisposizione del Programma triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti.

Le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

4. Elaborati costitutivi del Piano dei Servizi

Sono elementi costitutivi del Piano dei Servizi le presenti Norme Tecniche e la tavola "Previsioni di Piano".

5. Contenuti del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi:

- documenta lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti sul territorio comunale;
- accerta la domanda dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale espressa dalla popolazione residente e da quella gravitante e fluttuante nel territorio, individuando le necessità emergenti;
- indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- individua gli obiettivi e le azioni da esercitare per adeguare, sviluppare e integrare l'offerta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e le relative modalità di intervento;
- individua la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da assicurare anche nei Piani Attuativi e negli atti di programmazione negoziata, in relazione alla popolazione stabilmente residente e da insediare e

negli interventi di natura commerciale, terziaria, produttiva e di servizio, secondo le previsioni del Documento di Piano;

- riconosce e incentiva la residenza sociale, intesa come unità immobiliare (o insieme di esse) adibita a uso residenziale di proprietà pubblica o privata in locazione a canone calmierato, regolata da procedure di accesso che stabiliscano soglie di reddito e condizioni di durata del vincolo della locazione.

6. Coordinamento con il Piano delle Regole

Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole coordinano le rispettive previsioni finalizzate al complessivo perseguimento degli obiettivi del PGT.

In particolare il Piano delle Regole stabilisce, quando non diversamente specificato dal Piano dei Servizi, parametri edilizi, distanze dai confini, distanze tra gli edifici da rispettare nella attuazione del Piano dei Servizi.

Eventuali discordanze tra gli atti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole saranno risolti dando prevalenza alle disposizioni contenute nel Piano dei Servizi.

7. Articolazione delle aree per servizi

Il Piano dei Servizi individua un insieme di aree esistenti o previste necessarie a dotare il Comune di servizi pubblici, di servizi privati di interesse pubblico o generale a livello comunale e di servizi privati.

A tal fine le aree e i servizi pubblici o servizi privati di interesse pubblico o generale a livello comunale sono articolati dal Piano dei Servizi secondo le seguenti categorie:

- S1: istruzione pubblica

aree per la localizzazione di attrezzature per l'istruzione pubblica di base e superiore.

- S2: servizi pubblici di interesse comune

aree per la localizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune (servizi istituzionali, amministrativi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari).

- S3: parchi pubblici

aree per la localizzazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico attrezzati a parco destinate prioritariamente alle funzioni ricreativa, ecologica e naturalistica con ammessa la realizzazione di percorsi ciclopedonali, infrastrutture leggere per il gioco e lo sport, piccoli fabbricati di servizio (chioschi, depositi, servizi, ecc.) e parcheggi finalizzati alla fruizione pubblica dei siti.

– S4: attrezzature sportive e per il tempo libero pubbliche

aree per la localizzazione di spazi pubblici per lo sport e per il tempo libero in cui è ammessa la possibilità di realizzare impianti sportivi all'aperto e coperti, manufatti, strutture, aree di parcheggio e costruzioni accessorie necessari per la migliore fruizione pubblica degli spazi.

– S5: parcheggi pubblici e di uso pubblico

aree per la localizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico sia di superficie che multipiano sotterranei.

– S6: cimiteri

aree destinate ai cimiteri: in tali aree e nelle relative aree di rispetto si applicano le disposizioni previste dalle norme vigenti e dal Piano Regolatore Cimiteriale.

– S7: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico

aree per la localizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la tutela delle risorse idriche, e per la realizzazione di vasche di laminazione delle portate dei fiumi, per la distribuzione dell'energia elettrica e del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale e per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti. Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono realizzabili anche in altre zone fermo restando che all'interno dei nuclei di antica formazione e del sistema ambientale la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.

– Aree ed Infrastrutture per la mobilità

aree destinate all'uso pubblico che comprendono:

- percorsi ciclabili e/o pedonali;
- funivia;
- tramvia;

– RS: edilizia sociale

aree per la localizzazione di immobili adibiti ad uso residenziale di proprietà pubblica o privata in locazione a canone calmierato, regolata da procedure di accesso che stabiliscano soglie di reddito e condizioni di durata del vincolo della locazione (vedasi allegato A).

Il Piano individua inoltre, mediante specifico simbolo di zona, le seguenti aree esistenti e/o previste destinate a servizi privati:

– SP1 Servizi privati

aree per attrezzature private, esistenti o previste quali, a titolo esemplificativo, ambulatori medici, strutture scolastiche per la prima infanzia, centri culturali e sociali, ecc.

– SP2 attrezzature sportive e per il tempo libero private

aree per attrezzature private, esistenti o previste quali, a titolo esemplificativo impianti sportivi all'aperto e coperti, costruzioni accessorie e aree di parcheggio necessarie per la migliore fruizione degli spazi.

– SR: attrezzature religiose, istruzione e servizi assistenziali religiosi

aree per la localizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi ed alla istruzione privata di proprietà di enti religiosi.

In tutte le aree per servizi privati è prescritta la realizzazione di una adeguata dotazione di aree per la sosta.

8. Parametri edificatori e specifiche delle aree per servizi pubblici (da S1 a S7)

I parametri edificatori delle aree destinate a servizi pubblici (zone da S1 a S7 inclusi) sono demandati ai singoli progetti da approvare da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle normative igienico sanitarie, di sicurezza, di tutela dei beni culturali e del paesaggio, del Codice della strada e delle distanze minime stabilite dal Codice Civile. In relazione alla specifica categoria di servizio pubblico proposto, il progetto dovrà inoltre dimostrare la disponibilità di adeguati spazi di sosta o, in alternativa, la possibilità di reperimento degli stessi.

All'interno dei nuclei di antica formazione e per gli "edifici di interesse storico esterni ai nuclei storici", fatto salvo quanto previsto dal comma precedente detto progetto potrà motivatamente modificare, senza che ciò costituisca variante al PGT, le modalità d'intervento attribuite dal Piano delle Regole attraverso il grado d'intervento, ferma restando la finalità, in rapporto alle caratteristiche ed alle qualità dell'immobile su cui si interviene, di tutela e di conservazione degli edifici, delle relative pertinenze e del tessuto storico.

9. Aree ed infrastrutture per la mobilità

Lungo i tracciati delle infrastrutture della mobilità si applicano le distanze di rispetto previste dalle norme vigenti, dal Codice della strada e dal PGT stesso.

L'individuazione dei tracciati per le infrastrutture per la mobilità è indicativa: i relativi progetti esecutivi potranno variarne la localizzazione e la morfologia senza che ciò costituisca variante al Piano dei Servizi stesso.

Al fine di interventi di bonifica dette aree sono assimilate alle aree a destinazione produttiva.

10. Parametri edificatori delle aree RS Residenza Sociale

I parametri edificatori attribuiti a ciascuna area destinata a Residenza Sociale sono specificati dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dalla tabella che segue:

denominazione	SLP mq	note
RS1 via Perola	1.350	
RS2 via Lunga	800	
RS3 via Lunga – Vall’Alta	350	oltre alla residenza sociale sono previsti: centro civico mq 200 SLP commercio mq 150 SLP

11. Parametri edificatori delle aree SP: servizi privati

I parametri edificatori delle aree SP sono demandati ai singoli progetti da approvare da parte del Consiglio comunale, nel rispetto delle normative igienico sanitarie, di sicurezza, di tutela dei beni culturali e del paesaggio, del Codice della strada e del Piano delle Regole.

All’interno dei nuclei di antica formazione detti progetti potranno motivatamente modificare, senza che ciò costituisca variante al PGT, le modalità d’intervento attribuite dal Piano delle Regole attraverso il grado d’intervento, ferma restando la finalità, in rapporto alle caratteristiche ed alle qualità dell’immobile su cui si interviene, di tutela e di conservazione degli edifici, delle relative pertinenze e del tessuto storico.

Il Piano individua due aree:

- “SP2a attrezzature sportive e per il tempo libero private” il Maneggio via Partigiani ;
- “SP2b Centro sportivo privato” Via Trieste - Via Milano,

i parametri edificatori e le prescrizioni ad esse attribuite sono le seguenti:

SP2a	via Partigiani - Maneggio
modalità d'intervento	Piano Attuativo
parametri edificatori	<p>SLP 900 mq di cui minimo 350 mq stalle, massimo 300 mq ristorante, massimo 120 mq residenza di servizio</p> <p>SC 900 mq;</p> <p>Altezza massima 4,00 m all'imposta di gronda (ad eccezione dell'alloggio di servizio che potrà essere realizzato al di sopra della struttura principale)</p>
prescrizioni	<p>L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un maneggio ed è subordinato alla cessione in diritto di sottosuolo al Comune delle aree necessarie alla realizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico e alla cessione al Comune o monetizzazione di aree destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico secondo i seguenti parametri: 0,01 mq SLP per ogni mq ceduto in "diritto di sottosuolo", 0,05 mq SLP per ogni mq ceduto in "proprietà".</p> <p>L'intervento è subordinato inoltre alla preventiva verifica di compatibilità sia con la procedura di realizzazione delle vasche di compensazione delle portate del fiume Serio che con il Regolamento Locale d'Igiene.</p> <p>È ammessa la realizzazione di una struttura precaria di dimensioni massime mt 40 x 25 altezza m 4,00 all'imposta di gronda a copertura del maneggio con vincolo di rimozione al cessare dell'attività.</p> <p>La struttura dovrà essere aperta verso la pista ciclopedonale.</p>

SP2b “centro sportivo privato” Via Trieste – Via Milano

Sulla tavola del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole è individuato con apposita notazione grafica “**SP2b**” un servizio privato destinato a centro sportivo.

Le destinazioni allo stato di fatto sono le seguenti:

- Edificio 1
 - piano terra: palestra con servizi e spogliatoi; negozio e bar/ristorante con servizi e ripostiglio;
 - piano primo: 4 unità immobiliari, delle quali 2 a destinazione ufficio e 2 a destinazione residenziale;
 - piano secondo: 2 unità immobiliari a destinazione residenziale;

- Edificio 2
 - piano interrato: palestra, spogliatoi e locali tecnici;
 - piano terra: piscina e spogliatoi.

Per tale complesso sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e cambio di destinazione d'uso a residenza delle unità immobiliari classificate ad uffici.

E' consentita la ristrutturazione edilizia subordinata a Permesso Edilizio Convenzionato in tal caso è ammesso un incremento una tantum della sola slp a destinazioni sportiva/ricreativa onde rendere più funzionale il servizio preesistente.

I parametri edificatori massimi sono i seguenti:

Slp max = esistente + 20 % della slp a destinazione sportiva/ricreativa;

H max = 12,00 m.

Rapporto di copertura = 40%

12. Parametri edificatori delle aree SR: attrezzature religiose, istruzione e servizi assistenziali religiosi

I parametri edificatori delle aree SR sono demandati ai singoli progetti da approvare da parte dell'Amministrazione comunale, nel rispetto delle normative igienico sanitarie, di sicurezza, di tutela dei beni culturali e del paesaggio, del Codice della strada e del Piano delle Regole.

All'interno dei nuclei di antica formazione detti progetti potranno motivatamente modificare, senza che ciò costituisca variante al PGT, le modalità d'intervento attribuite dal Piano delle Regole attraverso il grado d'intervento, ferma restando la finalità, in rapporto alle caratteristiche ed alle qualità dell'immobile su cui si interviene, di tutela e di conservazione degli edifici, delle relative pertinenze e del tessuto storico.

13. Interventi dei privati per l'attuazione dei servizi

Oltre a quanto espressamente previsto dal Piano dei Servizi possono concorrere alla formazione dell'offerta di ulteriori servizi non localizzati anche i servizi privati.

Tali servizi privati sono da intendersi di interesse generale se finalizzati a produrre rilevanti benefici collettivi e a garantire qualità, accessibilità ed equità del costo di fruizione.

E' consentita la realizzazione di attrezzature per servizi privati di interesse generale alle seguenti condizioni:

- gli interventi dovranno essere preventivamente approvati dal Consiglio Comunale per il riconoscimento dell'interesse pubblico e generale, salvo che si tratti di previsioni del Piano dei Servizi o contenute in strumenti di pianificazione attuativa;
- il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula con l'Amministrazione Comunale di apposita convenzione che dovrà definire natura, dimensioni e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per l'eventuale cessione pubblica delle aree o degli immobili oggetto di convenzione, la destinazione in caso di cessazione del servizio proposto e definire, anche in relazione alla natura dei servizi e attrezzature, gli indici edificatori ed eventuali caratteristiche tipologiche e morfologiche.

A titolo esemplificativo, i servizi privati possono essere riconosciuti di interesse generale quando soddisfano una o più delle seguenti condizioni:

- il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
- la gestione da parte di enti no-profit o comunque enti in cui l'attività commerciale non risulta rilevante ai sensi della legislazione vigente in materia;
- la continuità temporale dell'erogazione del servizio;
- l'accessibilità economica (tariffe/prestazioni concordate con l'Amministrazione Comunale);
- l'esistenza di una forma societaria mista pubblico privato;
- l'esistenza di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione;
- l'esistenza di una convenzione tra privato e Amministrazione Comunale regolante la gestione del servizio.

E' inoltre consentita la realizzazione di attrezzature per servizi privati non localizzati dal Piano dei Servizi alle seguenti condizioni:

- gli interventi dovranno essere preventivamente approvati dal Consiglio Comunale per il riconoscimento della qualifica di "Servizio privato";

- il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della compatibilità della destinazione di “Servizio privato” con la destinazione d'uso dell'area interessata dall'intervento;
- i parametri edificatori sono demandati ai singoli progetti da approvare da parte dell'Amministrazione comunale, nel rispetto delle normative igienico sanitarie, di sicurezza, di tutela dei beni culturali e del paesaggio, del Codice della strada e del Piano delle Regole.

14. Percorsi pedonali e ciclabili

Il Piano individua con apposito segno grafico i percorsi pedonali e/o ciclabili su tracciati esistenti o di nuova formazione: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico e destinati ai pedoni ed ai ciclisti con ammessa circolazione di mezzi a motore per le attività agricole e per l'accesso ai fabbricati esistenti.

L'individuazione dei percorsi pedonali e ciclabili è indicativa: i relativi progetti esecutivi potranno variarne la localizzazione e la morfologia, senza che ciò costituisca variante al Piano dei Servizi stesso.

15. Modifiche al Piano dei Servizi

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non costituisce variante al Piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio comunale.

Non costituiscono inoltre variante al Piano dei Servizi:

- l'adeguamento in sede di progettazione esecutiva dei tracciati dei percorsi allo stato dei luoghi e l'esatta individuazione delle aree per servizi;
- l'individuazione di sedi stradali pubbliche non evidenziate graficamente negli elaborati grafici del Piano.

16. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici

Il Piano definisce la dotazione di aree per servizi in rapporto alle destinazioni d'uso previste: la tabella che segue specifica la dotazione minima espressa in mq o in percentuale in rapporto alla Superficie Lorda di Pavimento (Slp)

Ai fini della determinazione della dotazione di aree per servizi per la residenza si considera un abitante teorico ogni 50 mq di Superficie Lorda di Pavimento.

La dotazione minima complessiva, che comprende la quote localizzate, non localizzate e da monetizzare, dovrà essere garantita in tutti Piani Attuativi.

La dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere garantita, con le modalità stabilite dal Piano, in caso di Permesso di Costruire convenzionato e di cambio d'uso con o senza opere.

La dotazione minima complessiva riportata nella tabella è comprensiva della dotazione per parcheggi pubblici ed è riferita agli interventi realizzati all'interno degli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (ATUC):

<i>destinazione d'uso</i>	<i>dotazione minima complessiva di aree per servizi all'interno dell' ATUC</i>	<i>di cui dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico</i>
residenza	40 mq ogni abitante teorico	15 mq ogni abitante teorico
terziario	100% della SLP	60% della SLP
alberghiero	60% della SLP	40% della SLP
commercio fino a 250 mq di superficie di vendita	100% della SLP	70% della SLP
commercio oltre 250 a 600 mq di superficie di vendita	150% della SLP	100% della SLP
commercio oltre 600 mq di superficie di vendita	200% della SLP	150% della SLP
produttivo	20% della SLP	15% della SLP

Per gli interventi da realizzarsi all'esterno del perimetro degli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (ATUC) la dotazione minima complessiva di aree per servizi riportata nella precedente tabella è raddoppiata.

Qualora il Piano dei Servizi non localizzi in tutto o in parte all'interno delle aree d'intervento la dotazione di aree per servizi, salvo diversa specifica determinazione dell'Amministrazione comunale, dovrà essere prevista la monetizzazione delle aree ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 12/2005 e/o la realizzazione di servizi collocati all'esterno dell'area di intervento.

Negli Ambiti di Trasformazione, nei Piani Attuativi o Permessi di Costruire convenzionati, qualora la dotazione minima complessiva di aree per servizi risultante dall'applicazione della precedente tabella risulti superiore alla dotazione richiesta nella rispettiva scheda, la quantità di aree eccedenti dovrà essere ceduta o, a giudizio dell'Amministrazione, potrà essere monetizzata.

Il reperimento delle aree per parcheggi pubblici potrà avvenire entro un raggio di 300 m dai limiti dell'area oggetto d'intervento.

La dotazione di aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere obbligatoriamente realizzata fatto salvo quanto di seguito specificato:

qualora, a giudizio dell'Amministrazione comunale, il reperimento non sia razionalmente realizzabile, è ammessa la monetizzazione, anche parziale, della dotazione di parcheggi fino ad una superficie massima monetizzabile di mq 250 elevabile a mq 500 nei nuclei storici;

per gli interventi da realizzarsi all'esterno degli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, la maggiorazione sopra descritta dovrà essere monetizzata.

17. Perequazione e compensazione delle aree destinate a servizi

Nei Piani Attuativi è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie comprese nell'intervento sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree per servizi, sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che per la corresponsione degli oneri: la Superficie Lorda di Pavimento e/o la Superficie coperta edificabili si intendono pertanto attribuite in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro del Piano Attuativo.

I proprietari delle aree sui quali il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di opere o servizi pubblici, possono richiedere all'Amministrazione Comunale, in alternativa all'esproprio, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti da dette aree.

La cessione delle aree destinate a servizi pubblici, comprese quelle non specificatamente individuate dal Piano dei Servizi e con l'esclusione di quelle comprese negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano e negli interventi di Nuova Edificazione individuati dal Piano delle Regole, genera un diritto edificatorio pari a 0,05 mq di SLP per ogni mq di area ceduta.

Tali diritti possono, con le modalità specificate dal Documento di Piano, essere trasferiti all'interno degli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato secondo le modalità previste dal Piano delle Regole.

18. Cessione aree per opere o servizi pubblici non individuati dal Piano dei Servizi

I proprietari di aree di modesta superficie (fino a 100 mq) ove l'Amministrazione comunale intenda collocare opere o servizi pubblici, anche non individuati dal Piano dei Servizi, possono richiedere, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria dell'area e/o per la realizzazione dell'infrastruttura pubblica, l'acquisizione gratuita di diritti edificatori nella misura massima di 20 mq di SLP da utilizzarsi, anche in deroga ai parametri edificatori massimi, nell'ambito delle aree di proprietà.

Il Comune ha altresì la facoltà di convenzionare la cessione dei diritti edificatori, nei limiti sopra definiti, a proprietari di immobili quale corrispettivo per la realizzazione da parte degli stessi di infrastrutture pubbliche su aree di proprietà comunale. L'individuazione dei soggetti affidatari della realizzazione delle suddette opere dovrà avvenire mediante procedura ad evidenza pubblica.

19. Norme finali

Per gli interventi previsti dal Piano dei Servizi, oltre alle presenti norme, si applicano le disposizioni inerenti i vincoli e le tutele stabilite dagli elaborati del PGT.

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

ALLEGATO A: INTERVENTI DI RESIDENZA SOCIALE

La Residenza Sociale è finalizzata al raggiungimento degli obiettivi di integrazione e coesione sociale e svolge la funzione di interesse generale di ridurre il disagio abitativo alle fasce di popolazione (individui e nuclei familiari svantaggiati) che non sono in grado di acquistare un'abitazione quale prima casa, ovvero di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Il Piano dei Servizi riconosce e incentiva la residenza sociale, intesa come unità immobiliare (o insieme di esse) adibita a uso residenziale di proprietà pubblica o privata in locazione a canone calmierato, regolata da procedure di accesso che stabiliscano soglie di reddito e condizioni di durata del vincolo della locazione, come servizio pubblico o di interesse pubblico o generale.

Costituiscono servizio (pubblico e di interesse pubblico o generale) di Residenza sociale:

- gli alloggi in locazione permanente di proprietà pubblica a canone sociale o a canone moderato (Edilizia Residenziale Pubblica - ERP - realizzata a totale carico o con il concorso finanziario dello Stato o di altri Enti pubblici);
- gli alloggi di proprietà privata in locazione a canone calmierato regolati da procedure di accesso che stabiliscano le soglie di reddito, l'ammontare del canone e la durata del contratto. Tali alloggi dovranno essere asserviti all'uso pubblico da parte dei privati, nell'ambito dei piani attuativi e nelle edificazioni convenzionate e regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso.

Tipologie di Residenza sociale e canoni applicabili

Alla Residenza Sociale deve essere applicato un canone di tipo calmierato, sotto i valori del libero mercato, facendo riferimento a tutte le tipologie ammesse dalla normativa vigente.

Le tipologie di Residenza sociale e i canoni calmierati applicabili sono destinati a rispondere a specifiche domande e bisogni e finalizzati ad aumentare l'offerta di alloggi in affitto a costi contenuti:

- residenza a canone sociale: orientata a soddisfare la domanda di soggetti a rischio di marginalità socio-economica;
- canone moderato: orientata a soddisfare il bisogno espresso da soggetti (giovani coppie o famiglie) che sono in condizioni di lieve disagio abitativo;
- locazione temporanea: orientata a soddisfare il bisogno emergente di domanda legata alla mobilità e alla temporaneità per motivi di salute, lavoro, studio...;
- canone convenzionato regionale (SACC): favorisce l'accesso alla casa a categorie di cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, ovvero a soggetti che sono considerati meritevoli del sostegno pubblico;

– canone convenzionato definito in sede comunale: risponde a una domanda abitativa specifica del territorio espressa da soggetti in condizioni socio-economiche intermedie e in possesso dei requisiti previsti per l'accesso all'edilizia agevolata contenuti nella D.G.R. 31 luglio 1998, n. 6/37814;

– canone concordato: risponde a una domanda abitativa espressa da soggetti in condizioni socio-economiche intermedie.

Per quanto riguarda la definizione dei canoni di locazione e dei requisiti di accesso agli alloggi, si rimanda dove non specificato, alle disposizioni di legge vigenti.

Modalità attuative

La Residenza sociale può essere realizzata da Enti pubblici o da soggetti privati con il concorso di agevolazioni e finanziamenti pubblici: in tal caso si dovrà fare riferimento alle norme in materia per quanto riguarda la determinazione dei canoni, della durata del vincolo temporale e dei criteri di formazione delle graduatorie.

La Residenza Sociale può essere frutto di meccanismi compensativi, perequativi e negoziali o di accordi a mezzo convenzione tra il Comune e gli operatori privati secondo le modalità previste dal PGT.

La realizzazione di quote di residenza sociale potrà essere perseguita anche dall'attuazione degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano e degli interventi ed incentivazioni previste dal Piano delle Regole.

Determinazione dei vincoli temporali

La durata minima del vincolo temporale da applicare agli alloggi realizzati da soggetti privati, con riferimento alle diverse categorie di Residenza Sociale (anche in base ai differenti introiti derivanti dai diversi canoni di locazione) è pari a:

- 20 anni per il canone concordato;
- 15 anni per tutte le altre tipologie e canoni riportati nella medesima tabella.

Il vincolo temporale da applicare alla Residenza sociale realizzata da soggetti privati con il concorso di agevolazioni e finanziamenti pubblici dovrà fare riferimento alle norme in materia e/o a quanto indicato mediante specifici bandi.

Progetto gestionale – elementi minimi

Al fine di garantire la trasparenza ed efficacia nel processo di assegnazione e gestione degli alloggi di Residenza sociale per tutta la durata prevista dal convenzionamento, alla convenzione dovrà essere allegato un progetto gestionale che preveda i seguenti contenuti minimi:

- verifica dei requisiti di accesso dei candidati inquilini secondo la normativa vigente, laddove presente;
- amministrazione degli alloggi (stesura contratto di locazione, ingresso all'alloggio, illustrazione regole condominiali, attivazione servizi, riscossione degli affitti, ecc.);

- definizione della rete di soggetti tecnici e delle modalità di manutenzione e gestione dell'edificio, degli impianti e delle forniture in genere relative alle parti comuni dello stabile così come all'interno dell'alloggio locato. Alla fine dei lavori di realizzazione di tali immobili dovrà essere fornito uno specifico piano di manutenzione e relativo manuale d'uso;
stesura e consegna di rapporto annuale relativo all'assegnazione degli alloggi e alla loro gestione al fine di consentirne il monitoraggio da parte dell'Amministrazione comunale.