



COMUNE DI
PUEGNAGO DEL GARDA

P G T

Piano di Governo del Territorio

PS-P1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

C.P.U. s.r.l.

Dirett. tecnico : Arch. Alessandro Magli

con

Arch. Giuliano Zani
Arch. Elvira Ambrogi
Ing. Valentina Lombardi
Avv. Luca Magli
e
Urb. Roberta Arrigoni
Arch. Paola Ceriali
Urb. Andrea Gavazzoni
Urb. Elisa Molari
Vittorio Saini
Matteo Capuzzi
Agr. Rocco Alfieri
Arch. Daniela Marini

IL SINDACO

.....

IL SEGRETARIO

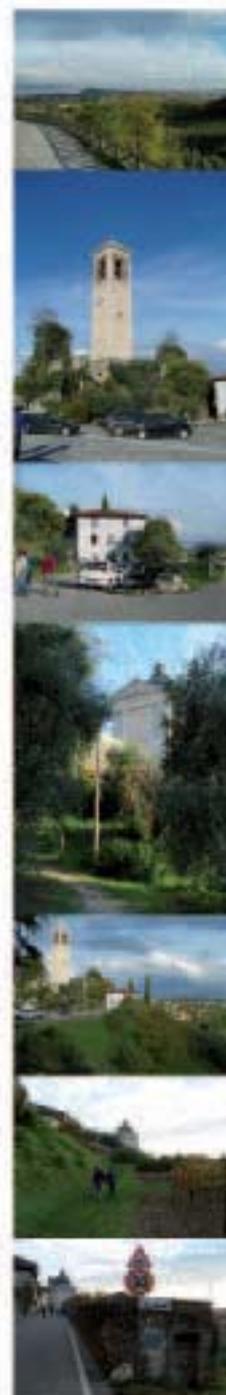
.....

ADOZIONE

Deliberazione C.C. del

APPROVAZIONE

Deliberazione C.C. del



Novembre 2009

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	3
CAPO 1 - CONTENUTI E DEFINIZIONI.....	3
Art. 1 Il Piano dei servizi	3
Art. 2 Elaborati del Piano dei servizi	3
Art. 3 Riferimenti normativi.....	3
Art. 4 Limitazione del vincolo espropriativo.....	3
Art. 5 Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	4
Art. 6 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza	4
Art. 7 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi.....	5
Art. 8 Classificazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico	5
Art. 9 Edilizia residenziale convenzionata Sociale e/o Pubblica	7
TITOLO 2 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE E SPECIFICHE	9
CAPO 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.....	9
Art. 10 Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi.....	9
Art. 11 Variante al Piano dei servizi.....	9
Art. 12 Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi	9
Art. 13 Programmazione del Piano dei servizi.....	9
Art. 14 Limiti delle costruzioni nelle aree a servizi	9
CAPO 2 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER I PIANI ATTUATIVI E LE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA	10
Art. 15 Dotazione di servizi nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione	10
Art. 16 Monetizzazione nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione	10
Art. 17 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	10
Art. 18 Individuazione delle aree soggette a vincolo espropriativo.....	10
CAPO 3 - MODALITÀ ATTUATIVE PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI NON COMPRESI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA	12
Art. 19 Rete ecologica e verde di connessione fra territorio rurale ed edificato.....	12
Art. 20 Gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano.....	12
Art. 21 Area per le attrezzature cimiteriali.....	12
Art. 22 Nuova strada comunale di Raffa	12
CAPO 4 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE DIVERSE	13
Art. 23 Incentivazione nelle aree agricole di salvaguardia ambientale- E3.....	13
Art. 24 Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale...	13

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**CAPO 1 - CONTENUTI E DEFINIZIONI*****Art. 1 Il Piano dei servizi***

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

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

Art. 2 Elaborati del Piano dei servizi

Il Piano dei servizi è composto dai seguenti elaborati:

ELABORATI PRESCRITTIVI	
PS - P1	Norme Tecniche di Attuazione
PS - P2	Servizi esistenti e di progetto - Puegnago
ELABORATI CONOSCITIVI	
PS - C3	Relazione
Allegato PS - C3a	Schede rilievo quantitativo e qualitativo dei servizi esistenti
PS - C4	Servizi esistenti - Puegnago
PS - C5	Urbanizzazioni primarie - Rete acquedotto - Rete fognaria

Art. 3 Riferimenti normativi

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

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

Art. 4 Limitazione del vincolo espropriativo

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

Ai sensi dell'art. 9, comma 13, della legge regionale n. 12/2005, non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la

diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

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

Art. 5 Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

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

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

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

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

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

Art. 6 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza

Sono così definite, ed individuate negli elaborati cartografici del Piano dei servizi, e classificate al successivo art. 8, le parti del territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, al servizio della popolazione residente, presente o di previsione, di cui all'art. 9 della legge regionale n. 12/2005.

In tali zone è consentito sia completare le attrezzature esistenti, che realizzare nuove e diverse attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei servizi, Piani di settore, Piano

Triennale delle Opere Pubbliche) e/o con un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, che deve in ogni caso considerare l'intera area e tutte le attrezzature eventualmente esistenti su di essa, coordinandone l'uso e la gestione. Gli interventi, potranno essere effettuati da soggetti privati nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e gli immobili realizzati dovranno essere asserviti all'uso pubblico o ceduti all'Amministrazione comunale. E' facoltà dell'Amministrazione comunale realizzare direttamente tali servizi.

Art. 7 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi

Sono così definite, ed individuate negli elaborati cartografici del Piano dei Servizi, e classificate al successivo art. 8, le parti del territorio comunale destinate ad accogliere le attrezzature e gli edifici ritenuti necessari al fine di offrire un supporto logistico, sociale e per la salute degli addetti delle aziende insediate nella zona, volto soprattutto a migliorare le condizioni di lavoro e di permanenza nel luogo, senza necessariamente escludere l'uso delle attrezzature stesse da parte della popolazione residente o presente.

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

Art. 8 Classificazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico

In coerenza con le disposizioni della legislazione nazionale e regionale. Il Piano dei servizi classifica le aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuando ad ognuna di loro una tipologia di servizio, al fine di raggiungere i requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio locale persegue. A tal fine si individuano le seguenti tipologie di servizio.

1 AREE PER L'ISTRUZIONE	AREE E ATTREZZATURE SCOLASTICHE PRESENTI
	Scuola materna
	Scuola elementare (primarie)
	Scuola media (secondarie inferiori)
	Scuole Superiori (medie secondarie superiori)

2 AREE PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO	AREE E ATTREZZATURE VERDI PRESENTI
	Verde pubblico di quartiere
	Verde pubblico non attrezzato
	Parco urbano
	Verde connettivo naturalistico
	Impianti sportivi
	Percorsi ciclo-pedonali

3 ATTREZZATURE DI INT. PUBBLICO O GENERALE	AREE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PRESENTI
	Direzionali e Amministrativi comunali
	Municipio
	Farmacia
	Assistenza socio - sanitaria
	Servizi tecnologici
	Strutture ricreative e Associazioni culturali
	Servizi per gli anziani
	Servizi per i minori
	Residenza pubblica e/o di interesse sociale
	Poste e telecomunicazione
	Cimiteri e servizi connessi

3 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI RELIGIOSI	AREE E ATTREZZATURE RELIGIOSE PRESENTI
	Chiese ed altri luoghi di culto
	Oratori e aggregate strutture sportive e ricreative
	Centri religiosi, uffici ecclesiastici e serv. connessi

3 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI DI VOLONTARIATO	AREE E ATTREZZATURE PER IL TERZO SETTORE
	Associazioni e servizi di volontariato presenti
	Associazioni di assistenza alla persona
	Associazioni per la protezione e assistenza animale
	Protezione civile

4 PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO	PARCHEGGI PER LA RESIDENZA
	PARCHEGGI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE
	PARCHEGGI PER IL COMMERCIO E TERZIARIO
	PARCHEGGI POLIFUNZIONALI

Art. 9 Edilizia residenziale convenzionata Sociale e/o Pubblica

Le aree destinate a servizi possono essere destinate dall'Amministrazione Comunale ad edilizia sociale, residenziale pubblica o convenzionata (S3) senza che ciò comporti variante al Piano dei servizi, nei limiti di cui all'art. 14.

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

Per edilizia residenziale convenzionata (ERC), si intende quella realizzata da soggetti privati in diritto di superficie o di proprietà, con vincolo immobiliare sul valore di alienazione o canone di affitto agevolati e concordati con l'Amministrazione comunale.

Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata, potranno essere effettuati da soggetti privati nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e gli alloggi realizzati dovranno essere gravati di convenzione registrata e trascritta ai sensi delle norme vigenti (artt.17 e 18 D.P.R. 6.6.2001, n. 380). E' facoltà dell'Amministrazione comunale realizzare direttamente tali servizi.

Si intende per edilizia residenziale sociale (ERS) quella diretta a soddisfare l'offerta di alloggi in affitto e in vendita con le seguenti caratteristiche:

1. non si basa necessariamente sull'esproprio delle aree, ma usa invece principalmente le aree acquisite consensualmente attraverso la perequazione, ovvero aree già pubbliche disponibili per la trasformazione urbanistica;
2. corollario contenutistico di questa differenza procedurale è anche la tendenza dell'ERS ad inserirsi come una componente all'interno di trasformazioni urbanistiche non specializzate; a sostituire perciò il modello dei quartieri interamente costituiti da ERP con residenze sociali integrate all'interno di tessuti socialmente misti;
3. è finalizzata a produrre alloggi in affitto, non solo a canone sociale, ma su una vasta gamma di articolazioni del canone, proprio perché il problema dell'affitto ormai non tocca più solo le fasce sociali più deboli;
4. cerca di coinvolgere risorse private nell'investimento immobiliare remunerato con i rendimenti da affitto, sostenendo la nascita di nuovi soggetti economici ed etici attraverso nuove opportunità di rapporto pubblico/privato: l'offerta di suoli o di diritti urbanistici pubblici; l'impegno del comune come garante del pagamento dei canoni; la possibilità di realizzare una quota di alloggi per la vendita ad integrazione dell'intervento di realizzazione degli alloggi in locazione.

L'ERS è una attività che solo in parte si sovrappone all'edilizia residenziale pubblica: in particolare essa può comprendere l'edilizia sovvenzionata e la cooperazione a proprietà indivisa, ma include anche l'iniziativa delle fondazioni dell'housing sociale; ovvero può comprendere anche, al suo interno, l'edilizia convenzionata ed agevolata orientata alla vendita.

In particolare l'ERS è definita dal combinato disposto delle seguenti norme :

- legge 9/2007;
- Decreto Interministeriale approvato in C.U. il 20.03.2008;
- i commi 285 e 286 dell'articolo 2 della legge 244/2007 (finanziaria del 2008) che hanno anticipato la definizione di alloggio sociale, e i commi 258 e 259 dell'articolo 1 della stessa legge che hanno previsto nuove forme di incentivazione all'edilizia residenziale sociale.

L'Edilizia Residenziale Sociale è assimilabile a servizi e infrastrutture di interesse pubblico, come previsto nelle Modalità per la pianificazione comunale di cui alla DGR 29.12.2005 N. 1681 in attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005.

Secondo quanto previsto dal Decreto Interministeriale del 28.3.2008, è definito alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione o in proprietà che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, non in grado di accedere alla locazione o acquisto nel libero mercato. Il comma 5 dell'art. 1 precisa che l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo e al comma 4 precedente, si precisa che il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

Gli interventi di edilizia residenziale sociale convenzionata, potranno essere effettuati da soggetti privati nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e gli alloggi realizzati dovranno essere gravati di convenzione registrata e trascritta ai sensi delle norme vigenti (artt.17 e 18 D.P.R. 6.6.2001, n. 380).

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

TITOLO 2 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE E SPECIFICHE

CAPO 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 10 Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi

Le previsioni del Piano dei servizi si attuano, prevalentemente, tramite l'acquisizione pubblica o all'uso pubblico delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuate sugli elaborati grafici di tipo prescrittivo del Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005, tramite cessione gratuita (diretta o attraverso l'acquisizione di aree soggette a compensazione e/o perequazione) da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani attuativi o degli Ambiti di trasformazioni. Il proprietario delle aree destinate a servizi, oltre a cedere le aree, può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante
E' facoltà, in alternativa, del Comune provvedere all'acquisizione tramite esproprio o acquisizione bonaria, nei termini di legge.

Le finalità pubbliche del Piano sono comunque realizzabili, qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga utile, anche mediante le procedure di cui all'Art. 12.

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

Art. 11 Variante al Piano dei servizi

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

Art. 12 Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del comune, o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei servizi, anche su aree non specificamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole fatte salve quelle di cui al successivo art. 18; tale diversa previsione non comporta variante del Piano dei servizi.

Art. 13 Programmazione del Piano dei servizi

Il Piano dei servizi è strumento d'indirizzo per l'attuazione del Piano di governo del territorio e può essere modificato e aggiornato ai sensi della vigente legislazione; il Comune, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato d'attuazione delle previsioni del Piano dei servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

Art. 14 Limiti delle costruzioni nelle aree a servizi

I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei servizi sono definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle regole e comunque in sede di approvazione del progetto esecutivo, tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale.

CAPO 2 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER I PIANI ATTUATIVI E LE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

Art. 15 Dotazione di servizi nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione

Le previsioni nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi come indicato nelle schede operative del Documento di piano e comunque non inferiore a 18 mq / abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 200 mc. / abitante, 100 mq /100 mq di SIp per le destinazioni commerciali e terziarie e 10 mq /100 mq di SIp per le destinazioni produttive secondarie.

La pianificazione esecutiva, anche relativa agli ambiti di trasformazione, dovrà prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme;
- c) la monetizzazione in alternativa alla cessione di aree anche parziale;
- d) le ulteriori previsioni di cui alla normativa del P.G.T., in particolare indicate in riferimento agli ambiti di trasformazione ed agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

Art. 16 Monetizzazione nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione

Qualora, l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel presente Piano e previste negli ambiti a trasformazione controllata, 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, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

I casi in cui la monetizzazione non è consentita sono espressamente individuati dalle norme d'ambito del Piano delle regole e dalle schede operative dei piani attuativi del Documento di piano che dovranno indicare tale assolvimento ancorchè parziale a margine del dato quantitativo dei servizi in dotazione.

Art. 17 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

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

Tali proposte di tipo integrativo potranno pervenire anche da parte di soggetti privati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione comunale e dal presente Piano dei servizi con particolare riferimento agli obiettivi di cui al successivo Capo 5.

Art. 18 Individuazione delle aree soggette a vincolo espropriativo

Nel presente piano dei servizi, sono prioritariamente soggette allo strumento della espropriazione per pubblica utilità, le aree relative alle seguenti attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale :

- parcheggi a Mura
- parte allargamento strada comunale a Raffa;
- strada comunale a confine con il comune di Salò-ultimo tratto;
- parcheggi di Raffa;

- rotatoria di via Merler;
- strada comunale PII a Palude;
- aree per servizi S1/S2 per il potenziamento del polo scolastico e sportivo;
- collegamento via Fontanelli – via Fusinale.

CAPO 3 - MODALITÀ ATTUATIVE PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI NON COMPRESI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

Art. 19 Rete ecologica e verde di connessione fra territorio rurale ed edificato

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

Sono pertanto richiamate le norme di tutela paesaggistica contenute nel Piano delle regole e gli elaborati conoscitivi e orientativi di cui alla Carta del paesaggio. Per tali aree, principalmente aventi destinazione agricola, l'indirizzo colturale consigliato è quello della pioppicoltura e produzione di biomasse.

Le aree destinate a verde di connessione, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare e da mantenere aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari: sia che si tratti di aree pubbliche che di aree private, va conservata, qualificata e potenziata la presenza della vegetazione autoctona, incrementandola o sostituendola con una adeguata varietà di specie di diversa dimensione e lasciando il terreno allo stato naturale, libero da pavimentazioni, salvo il caso che tali aree vengano interessate da opere di interesse pubblico.

Per tali finalità è ammissibile, oltre all'asservimento di cui all'art. 5 e i benefici di cui all'art. 23, la realizzazione e gestione da parte dei proprietari di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 8 a fronte di rilevanti benefici per la collettività e previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, anche in variante alle previsioni del Piano dei servizi.

Art. 20 Gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano

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

Art. 21 Area per le attrezzature cimiteriali

Sono così denominate le aree interessate dal cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale, nel rispetto del R.R. n.6/2004.

Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale. Non potranno essere costruiti nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno. È consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella fascia di rispetto; vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

Sono fatte salve eventuali deroghe annuali concesse dalle autorità competenti.

Art. 22 Nuova strada comunale di Raffa

E' prevista la realizzazione di una nuova strada comunale in località Raffa di gronda rispetto la SP Gardesana.

La finalità è quella di migliorare e decongestionare il traffico, in particolare quello di tipo pesante, all'interno del centro abitato di Raffa.

Per tale finalità è previsto il ricorso alla procedura espropriativa da parte dell'Amministrazione comunale.

In sede esecutiva dovranno trovare applicazione i "Criteri di salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati" approvati con DGR 3.12.2008, n. 8579.

CAPO 4 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE DIVERSE

Art. 23 Incentivazione nelle aree agricole di salvaguardia ambientale- E3

La cessione o l'asservimento ad uso pubblico, nonché la realizzazione e gestione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 18, per la realizzazione in aree agricole, di itinerari ciclopedonali, valorizzazione della rete ecologica, riqualificazione della maglia interpodereale, in particolare mediante la piantumazione e ripristino di siepi e dei filari alberati lungo gli argini del sistema irriguo e delle strade private, nonché approntamento di fasce boscate, è soggetta a incentivazione economica da parte dell'Amministrazione comunale. L'erogazione di contributi per le suddette opere di riqualificazione verrà definita e normata mediante approvazione di Regolamento comunale di "Interventi di riqualificazione ambientale nelle aree agricole" entro un anno dall'entrata in vigore del PGT. Rientrando tali opere tra le finalità e gli obiettivi del Piano dei servizi, potranno essere utilizzati i proventi derivanti dall'introito degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione o di monetizzazione in luogo della realizzazione dei servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Le aree individuate in cartografia di Piano come E3 sono soggette ad interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità con utilizzo dei proventi di cui all'art. 43, co. 2-bis della L.R. n. 12/2005 e relative "linee guida" approvate con DGR 22.12.2008, n. 8757.

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

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

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

Art. 24 Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

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

Per i manufatti esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), della legge regionale n. 12/2005.