

ATE 6 – Area di Via Gianetti

L'ATE 6 è stato sottoposto, ai sensi dell'art.34 della Normativa del PTCP, al protocollo d'intesa istituzionale tra Provincia e Comune i cui contenuti di variante al PGT vigente sono stati recepiti dalla scheda di indirizzo progettuale dell'ATE6, sulla base di questi riferimenti normativi e/o precisazioni:

- il perimetro dell'AIP corrisponde al perimetro di cui al PTCP rettificato su base catastale;
- il perimetro dell'ATE6 è quello definito dalla Variante n°2 del PGT vigente;
- lo spazio dell'AIP da mantenere a spazio libero (superficie mantenuta all'uso naturale, agricolo o a parchi e giardini) in ampliamento della Rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale, è costituita da
 - 1) una superficie da destinarsi a standard di verde pubblico di cui all'art.13 delle NTA – PS (aree IA di interesse ecologico ambientale) da cedere al Comune e/o da assoggettare a vincolo di uso pubblico;
 - 2) una superficie da destinarsi a verde privato vincolato all'inedificabilità di cui all'art.17.6 delle NTA – PR (aree CE – corridoi ecologici urbani)
- l'area di galleggiamento corrisponde all'area a consumo di suolo da destinare alla realizzazione delle espansioni edilizie.

Dall'ampliamento della Rete verde di ricomposizione paesaggistica è esclusa una fascia individuata lungo il confine meridionale dell'area a consumo di suolo posta a sud della nuova viabilità di progetto. Tale fascia è funzionale a garantire un margine di flessibilità alla definizione, in sede attuativa, della superficie a consumo di suolo e costituisce il margine massimo di galleggiamento. L'eventuale utilizzo di questo margine non deve comportare maggiorazioni nel computo della superficie a consumo di suolo e non deve comportare frammentazione dello spazio libero.

L'attuazione dell'ATE6 è subordinata all'imboschimento di cui di cui alla scheda di individuazione progettuale ATE6, anche con funzione di mitigazione di fono-assorbente, della superficie da mantenere a spazio libero situata a nord del tracciato ferroviario. L'imboschimento deve essere coerente con i contenuti dell'art.42 della L.R. n°31/2008 e deve essere realizzato con specie autoctone con fusto già sviluppato.

L'ATE6 posto a sud – ovest dell'abitato del capoluogo, è organizzato lungo il nuovo viale a prolungamento di Via Gianetti a congiungersi con la via S. Ambrogio e costituisce uno degli elementi ordinatori dell'allargamento dell'impianto urbano.

A sud del nuovo viale si sviluppano i percorsi ciclopeditoni est-ovest in connessione con i sentieri agricoli e nord-sud di connessione dell'abitato con la stazione ferroviaria.

Lungo questi percorsi è prevista la formazione di una vasta area libera di verde pubblico e di verde privato vincolato, in parte piantumata a realizzare una quinta alberata lungo la ferrovia ed un'area boscata

L'insediamento si organizza secondo lo schema del "Borgo Residenziale" di cui all'A.R. n°. 2 dell'Allegato D alle N.T.A.

Tale schema attua i principi della Biourbanistica, così come illustrato dallo schema planivolumetrico allegato alle N.T.A.

Mentre la prosecuzione di Via Gianetti si configura come viale alberato d'ingresso preferenziale ciclopeditone al Centro Storico lungo la Via 1° Maggio, la prosecuzione di Via S. Ambrogio si configura quale disimpegno veicolare dell'insediamento.

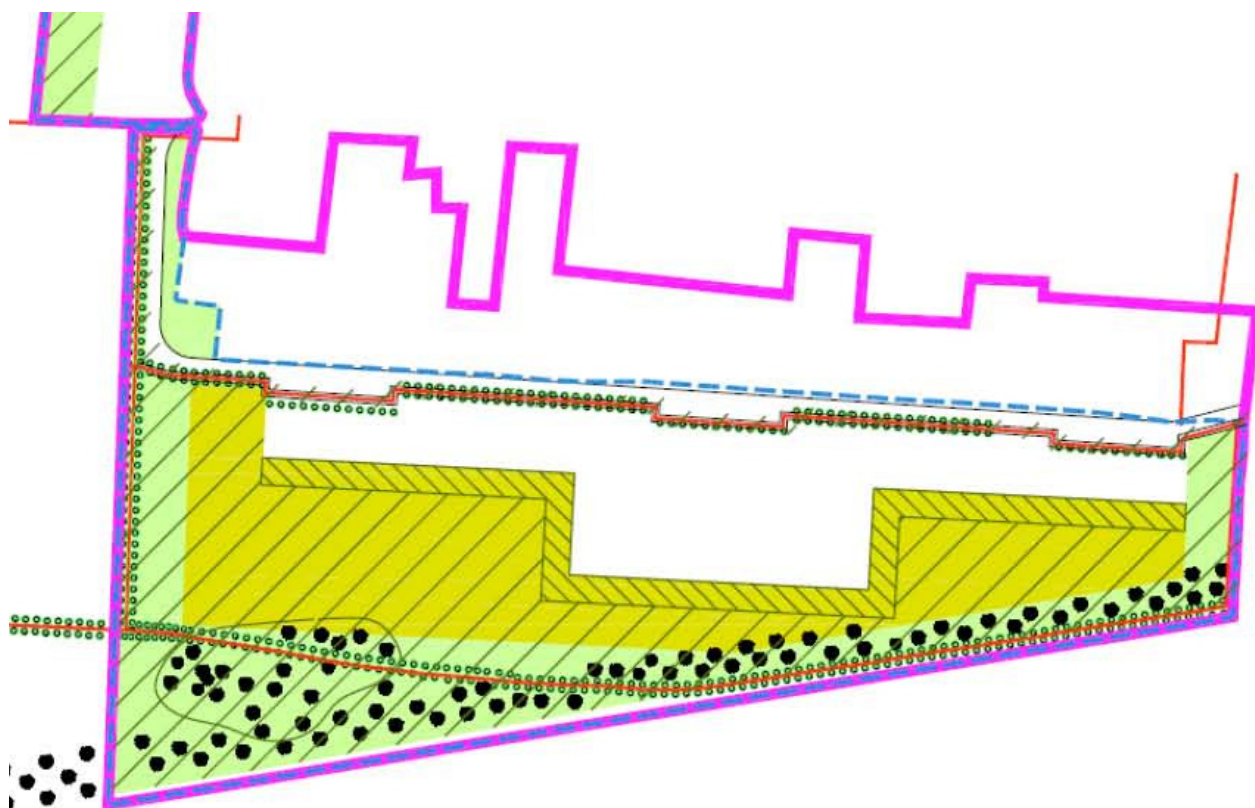
Lungo il confine sud, nella fascia compresa tra il nuovo viale e la linea ferroviaria, si suggerisce la realizzazione di un rilevato in terra con asse parallelo all'asse della linea ferroviaria e per l'intera estensione dell'Ambito.

Le modalità di esecuzione ed in particolare la sezione di tale rilevato verranno definite sentendo anche l'ente Gestore della linea ferroviaria in quanto tale rilevato è compreso nella relativa fascia di rispetto ferroviaria.

- specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi (in particolare nei casi siano previsti strutture caratterizzate da rilevante affluenza)

AMBITO ATE6

D.d.P. VARIATO



Legenda

 Perimetro Ambito di Interesse Provinciale

 Perimetro ATE

SPAZIO LIBERO

 Verde pubblico 26.000 mq (circa)

 Verde privato vincolato 24.315 mq (circa)

 Fascia di galleggiamento 6.400 mq (circa)

 Superficie libera minima

50.315 mq = 50,74 % della Superficie non urbanizzata dell'AIP

COMPENSAZIONI E MITIGAZIONE AMBIENTALE

 Aree in ampliamento della Rete Verde di ricomposizione paesaggistica

 Area di imboscamento

 Fascia di mitigazione ambientale

 Viali alberati

 Percorsi ciclopedonali in connessione con il sistema dei percorsi rurali

- indicazioni della tipologia di strumento attuativo, ad eccezione degli interventi pubblici o d'interesse pubblico, gli eventuali dettagli già definiti relativi allo strumento attuativo

ART. 9 - INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

1. Gli Ambiti di Trasformazione, di espansione (ATE) e di completamento (ATC), sono costituiti dall'insieme delle aree specificamente perimetrate nella cartografia del PGT.
2. Gli Ambiti di Trasformazione di completamento (ATC) sono riferiti ad aree edificate ovvero libere, interne al tessuto consolidato, aventi rilevanza urbana, tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano o di quartiere. Essi, sono individuati nella cartografia mediante indicazione numerica e perimetrazione, sono disciplinati singolarmente; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e ambientale dell'abitato.
3. Gli Ambiti di Trasformazione di espansione (ATE), comprendono aree libere esterne al tessuto consolidato che, per dimensione e contesto, rivestono rilevanza urbana significativa in quanto partecipano alla ridefinizione del rapporto morfologico e ambientale con il territorio agricolo, qualificando le aree di frangia urbana.
4. Le aree comprese in Ambiti di Trasformazione di completamento ATC e di espansione (ATE), come precisato nella cartografia del PGT, sono destinate alla dotazione e realizzazione di:
 - a) servizi pubblici e di interesse pubblico.
 - b) viabilità ed infrastrutture per l'accessibilità pedonale.
 - c) edificazione residenziale
 - d) edificazione polifunzionale (residenza, artigianato del servizio, unità di vicinato, ecc.).
 - e) edificazione commerciale (piccole e medie superfici di vendita di prossimità)
 - f) attrezzature sportive e di tempo libero di iniziativa privata alle condizioni di cui al precedente art. 5.18.
5. Le aree di cui ai commi 2 e 3, trovano definizione puntuale quanto a destinazione, parametri ed indici nelle presenti norme.
6. Gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi nelle aree di Trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII), salvo quanto previsto ai successivi commi 9 e 10.
7. Il Comune, per le aree di cui sopra, valuta la richiesta del Proponente per l'attivazione di un Programma Integrato di Intervento (PII) e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie la richiesta ed indica le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di compensazione e perequazione di cui all'Art. 5.

Il Comune valuta inoltre i contenuti discrezionali previsti dalle norme relative all'area interessata, il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale, in relazione agli indirizzi del Piano dei Servizi.
8. L'attivazione della procedura di cui al comma 7 contempla una fase di verifica della proposta iniziale formulata dal Proponente, rispetto alla quale l'Amministrazione Comunale darà comunicazione circa la conformità della stessa agli obiettivi del DP e relativi indirizzi attuativi, oltre che del Piano dei Servizi, entro 60 gg. dalla presentazione. In caso di mancata determinazione da parte del Comune, circa la proposta iniziale di PII, il progetto deve intendersi presentabile e l'istanza potrà seguire l'iter di legge. Il perimetro dell'ambito di intervento, ai fini dell'attuazione, prevale su altri perimetri individuati nella cartografia del DP, salvo quanto previsto al successivo c. 9.

Le proposte, iniziale e definitiva, devono essere corredate dalla documentazione elencata rispettivamente nell'Allegato B e C delle presenti norme.
9. L'attuazione degli interventi nelle aree di Trasformazione è consentita anche per parti, nel rispetto delle norme di ambito. In tale evenienza, sono consentite, in sede di approvazione, modifiche della perimetrazione di area e ambito o attuazione parziali, qualora il Comune, attraverso le strutture preposte per la verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire con maggiore efficacia gli obiettivi del DP e i programmi comunali di intervento, oltre che la semplificazione delle procedure, una maggiore funzionalità urbanistica e sostenibilità ambientale. A questo fine il Comune e/o il Privato Operatore definirà uno schema generale e concordato, di attuazione delle direttive del

presente D.d.P., a cui riferire i singoli interventi. Sono comunque fatti comunque salvi i diritti di terzi e l'applicazione dei principi perequativi relativamente all'intero ambito di riferimento definito dal PGT.

10. Ai fini della valutazione di cui al comma 9, il Comune verifica prioritariamente che siano rispettate le condizioni di seguito elencate relativamente alla casistica di modifiche ammissibili.

a) realizzazione per parti, attraverso PII, ammessa a condizione che:

- la SLP massima ammessa, la dotazione di aree per servizi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali e dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento ovvero, qualora verifichino l'applicazione del solo ITP, consentano, mediante opportune concentrazioni dell'edificato la successiva verifica dell'IT di progetto mediante l'applicazione del meccanismo perequativo;
- il Proponente provveda, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree per servizi, viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario.

b) è ammissibile la realizzazione per parti e per interventi diretti a condizione che:

- siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)
- sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
 1. l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della SLP esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche, del contesto urbanistico ed edilizio circostante;
 2. l'intervento riguardi edifici di valore storico (1888) ed architettonico o ambientale di cui all'art. art 44-7-a delle N.T.A. del P.d.R.; in tal caso l'intervento di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di modifica di destinazione o ampliamento, dovrà comunque rispettare i caratteri originari dell'edificio ai sensi delle presenti norme;
 3. il progetto riguardi una singola unità edilizia, anche se polifunzionale, con St inferiore a mq 5.000, fatti salvi edifici o opere minori di servizio o pertinenziali.

11. Qualora, all'interno del tessuto consolidato come definito dal PGT, un intervento di ristrutturazione urbanistica configuri, di fatto, un Ambito di Trasformazione di completamento urbano non previsto dal DP, saranno consentiti interventi diretti previa dimostrazione (mediante appositi elaborati analitici da allegare alla istanza d'intervento), dell'esistenza di un'adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, entro una fascia di m 100,00 dall'area di intervento. In caso contrario è prescritto il ricorso al PII con le modalità di cui ai precedenti commi 9 e 10.

12. Al fine di una corretta e graduale attuazione del DP dal 2012 al 2017, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione per quote annuali e/o pluriennali in sede di proposta iniziale e di convenzionamento della proposta definitiva di cui al precedente comma 8, fino all'esaurimento della quota quinquennale di cui all'Art. 2c.4

13. In presenza di più proposte iniziali di intervento sulle aree di trasformazione, sentito l'Osservatorio di cui all'art. 7, verrà data priorità a quegli interventi che realizzano il maggior punteggio per i loro contenuti così come suddivisi per aree tematiche ed articolati in: obbligatori, consigliati e facoltativi:

- 1 - Prestazioni dell'involucro
- 2 - Efficienza energetica degli impianti
- 3 - Fonti energetiche rinnovabili
- 4 - Sostenibilità ambientale
- 5 - Aspetti sociali
- 6 - Aspetti urbanistici
- 7 - Aspetti edilizi

La seguente Tabella 2 potrà essere modificata/integrata dal Regolamento Edilizio Comunale in riferimento alle aree tematiche, all'applicabilità, al punteggio ed alle note individuate dalla Tabella stessa.

Tabella 2 - Contenuti ambientali, sociali, urbanistici ed edilizi degli interventi

Area tematica		Applicabilità	Punteggio	Note
1.	Prestazioni dell'involucro			
	Orientamento edificio, disposizione dei locali interni	Consigliato	1	

	Protezione solare		1	
	Isolamento termico edifici nuovi		1	
	Isolamento termico edifici ristrutturati		1	
	Prestazioni serramenti		1	
	Contenimento dispersioni		1	
	Materiali eco-sostenibili	Consigliato	2	
	Isolamento acustico		2	
	Tetti verdi	Facoltativo	3	
	Illuminazione naturale		3	
	Ventilazione naturale		1	
	Ventilazione meccanica controllata		2	
	Certificazione energetica classe B		2	

	Area tematica	Applicabilità	Punteggio	Note
2.	Efficienza energetica degli impianti			
	Sistemi produzione calore ad alto rendimento		1	
	Impianti centralizzati di produzione calore		3	
	Impianti centralizzati di produzione freddo		3	
	Regolazione per ogni locale della temperatura dell'aria		1	
	Sistemi a bassa temperatura		3	
	Contabilizzazione energetica		1	
	Efficienza impianti elettrici CEI 1-2/3		2/3	
	Inquinamento luminoso		1	
	Inquinamento elettromagnetico		2	

	Area tematica	Applicabilità	Punteggio	Note
3.	Fonti energetiche rinnovabili			
	Impianti solari termici per 50% acqua calda sanitaria		1	
	Impianti solari fotovoltaici		1	
	Sistemi solari passivi		2	
	Predisposizione allacciamento teleriscaldamento		1	

	Area tematica	Applicabilità	Punteggio	Note
4.	Sostenibilità ambientale			
	Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile		2	
	Riduzione del consumo di acqua potabile		1	
	Recupero acque piovane per l'irrigazione		3	
	Riduzione effetto gas radon per aree a rischio		1	
	Rete fognaria separata: acque scure. acque chiare		1	
	Rete distribuzione idrica doppia in funzione degli usi		1	

	Area tematica	Applicabilità	Punteggio	Note
5.	Aspetti sociali			
	Realizzazione di spazi per il gioco dei bambini > al 50% della superficie verde pertinenziale		3	
	Realizzazione di posti auto privati in misura > del 30% di quanto richiesto da norme vigenti		2	

	Area tematica	Applicabilità	Punteggio	Note
6.	Aspetti urbanistici			
	Trasferimento della capacità edificatoria generata nei NS secondo le modalità di cui all'Art. 5, c. 19.		3	
	Dislocazione di rastrelliere per biciclette in corrispondenza di negozi e/o uffici privati e/o edifici condominiali.			

	Area tematica	Applicabilità	Punteggio	Note
--	---------------	---------------	-----------	------

7.	Aspetti edilizi			
	Controllo tecnico della qualità dei progetti		3	
	Controllo tecnico della qualità delle opere (norma UNI10721)		3	
	Certificazione statica per gli edifici esistenti		3	

14. La valutazione di cui al comma 7 della richiesta del Proponente per l'attivazione di un PII è positiva nel caso in cui, oltre alla conformità con gli obiettivi del DP, ovvero l'assenso della Commissione del Paesaggio, la proposta consegua altresì almeno 30 punti, secondo i parametri della Tabella 2 di cui al comma 13 ed a condizione che dimostrino di superare i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente in materia.

Ai fini della valutazione di cui al comma 7 è ammessa la sottoscrizione da parte del Proponente di impegno irrevocabile al conseguimento del punteggio minimo sopraindicato.

Il superamento della soglia minima di punteggio totalizzato, costituisce titolo preferenziale per la valutazione della proposta di PII, di cui al comma 7.

15. Il punteggio minimo di cui al comma 13 è elevato a 35 punti per le aree già conformate definite dal PR.

- **criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico**

1. **Indirizzi per i PII:**

Le recinzioni verso spazi verdi o aree agricole (AA) dovranno essere aperte ovvero realizzate con siepi di essenze autoctone. Lungo il perimetro prospiciente le aree agricole al fine di migliorare il rapporto tra le aree edificate e le aree non edificate o utilizzate dall'agricoltura, devono essere realizzate fasce filtro aventi la profondità di almeno m 10,00 con riferimento alle indicazioni dell'Ambito di Riqualificazione n°4 (Allegato D alle presenti norme) in relazione alla specifica funzione (quinte di separazione di aree a funzioni conflittuali).

Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o lo spostamento per cause di moria naturale o per la riqualificazione dell'area verde. Le aree ATE sono escluse dall'applicazione degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05 per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

- **criteri di negoziazione (criteri di perequazione urbanistica, tipo di perequazione etc.)**

ART. 5 - PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE, CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA

1. In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 11 della LR 12/05 e s.m.i., sono definiti i criteri applicativi, più avanti specificati, delle modalità di perequazione, compensazione, incentivazione.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nei seguenti ambiti ed aree, come definite nei documenti del PGT:
 - aree degli Ambiti di Trasformazione di espansione (ATE) e di completamento (ATC) come definite dall'Art. 10;
 - aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, percorsi e viabilità di previsione;
 - aree di interesse paesistico – ambientale
3. La perequazione urbanistica si articola in:
 - perequazione tra comparti
 - perequazione di comparto
 - compensazione urbanistica
 - altri incentivi.
4. La perequazione tra comparti si applica agli ambiti ATC di Trasformazione di completamento ed è ottenuta applicando indici, unificati e diversificati, che tengono conto della localizzazione del comparto nel tessuto urbano e degli obiettivi assegnati all'area nel progetto di riqualificazione. La capacità edificatoria consentita, deve essere realizzata, di norma, sulle aree fondiarie, di concentrazione volumetrica definite dal DP.
5. La perequazione di comparto si applica agli ambiti ATE (di Trasformazione di Espansione). Essa è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che la definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi. La capacità edificatoria consentita deve essere realizzata, di norma, sulle aree fondiarie, di concentrazione volumetrica, definite dal DP.
6. La compensazione urbanistica è ottenuta attribuendo alle aree di proprietà privata destinate a servizi (SP), alle aree private destinate alla viabilità non comprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione, di completamento e alle

aree di interesse ambientale (IA), una capacità edificatoria teorica (espressa in Superficie Lorda di Pavimento, SLP), definita in applicazione del criterio di cui al precedente comma 4.

7. La capacità teorica di cui al comma 6 si traduce in diritti volumetrici, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree, da trasferire negli ambiti AT e nelle aree AC, nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.
8. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree comprese negli ambiti sopraindicati per il raggiungimento dell'indice di comparto (IT ovvero IF), di cui al successivo comma 10.
9. I diritti volumetrici determinati ai sensi dei precedenti commi 4, 5 e 6, sono attribuibili per ciascuna area cui si riferiscono, in relazione alla specifica localizzazione ed alla funzione attribuita dal Piano dei Servizi, dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole (destinazione d'uso residenziale o altre destinazioni).
10. Gli Ambiti di Trasformazione, di espansione e di completamento, come definite dal PR, sono disciplinate da due distinti indici:
 - l'indice IT (territoriale) e l'indice IF (fondiario). Essi definiscono la capacità edificatoria massima, espressa in SLP, complessivamente ammessa nelle aree incluse negli Ambiti di Trasformazione, di espansione e di completamento.
 - l'indice ITP (territoriale proprio) e l'indice IFP (fondiario proprio). Essi definiscono la capacità edificatoria minima, attribuita ad ogni singola area, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.
11. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il 30% della SLP di progetto degli ATE/ATC compresi negli AIP del PTCP in quanto soggetti ad Intesa Provincia-Comune o il 40% della SLP residenziale di progetto degli altri Ambiti di Trasformazione (ATE) e di rigenerazione urbana (ATC) ed il 10% della SLP residenziale di progetto del solo ATC11, calcolando la SLP da perequare deducendo dalla SLP di progetto la SLP residenziale esistente, deve essere perequata attraverso il meccanismo
 - della compensazione
 - a) dalle aree destinate a servizi (SP, SR), di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (IA), dalle aree destinate alla nuova viabilità comunale (MV), di cui all'Art. 13 delle norme del PS.
 - b) dalle aree ed edifici di cui al precedente punto a) compresi in ambiti di trasformazione ATR.
 - c) dalla realizzazione di opere di interesse pubblico e di interventi di riqualificazione ambientale ed urbana e dalla realizzazione di unità abitative funzionali alla costituzione del demanio di edilizia residenziale sociale di cui al successivo c.20
 - d) dal convenzionamento ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°380/2001 e/o dell'art.43 della legge n°457/78 e s.m.i. di cui al successivo c.21
 - e) dal trasferimento e dal recepimento della SLP degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali in ambiti A, A1, C5, CEP, AA e/o per diradare i volumi degli ATR o degli edifici condonati che si intendono trasferire in quanto in contrasto con la destinazione d'ambito di cui al successivo c.19 o attraverso l'acquisizione di volume e/o SLP dalla Banca Volumetrica Comunale o attraverso l'acquisizione della SLP di trasferimento dagli ambiti urbani consolidati quando previsto dalle rispettive norme.
 - delle premialità previste dalle presenti norme e da leggi in materia di risparmio energetico e/o altro di cui al successivo c.22.

Gli interventi di perequazione per compensazione e per incentivazione corrispondono allo standard qualitativo di cui alle presenti norme.
12. Il conferimento dei diritti volumetrici, necessari alla verifica dell'indice territoriale (IT) e dell'indice fondiario IF di edificazione, rispettivamente delle aree di trasformazione e delle aree consolidate e di completamento, deve essere documentato nella convenzione allegata al piano attuativo, all'atto della sua sottoscrizione, ovvero al Permesso di Costruire all'atto del suo rilascio. Spetta al Piano dei Servizi definire le modalità per la specifica applicazione del meccanismo di perequazione.
13. Il meccanismo della compensazione è altresì finalizzato alla salvaguardia di aree di interesse paesistico ed ecologico -ambientale mediante il conferimento di diritti volumetrici alle aree specificamente destinate dal PGT, a fronte della cessione al Comune di Ceriano L. delle stesse.
14. Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, tramite permuta, le aree all'uopo individuate nei piani attuativi e quelle del proprio patrimonio disponibile, definite con appositi provvedimenti, nel rispetto della normativa sull'alienazione dei beni comunali.

A tale fine il Comune, entro un anno dalla approvazione del PGT, definisce il Regolamento per l'attuazione e gestione del principio di compensazione nell'ambito del territorio comunale.
15. Il Piano delle Regole con apposito elaborato grafico identifica le aree utilizzabili ai fini dell'applicazione di quanto contemplato al comma 14.

16. Il Piano delle Regole può definire con apposito elaborato grafico la localizzazione delle aree interessate dall'applicazione del meccanismo della incentivazione, precisando inoltre:
- incentivazioni consistenti in premi di capacità insediativa, che possono venire assegnati per specifiche finalità alle aree e comparti indicati dalla presente normativa;
 - incentivi legati alla fiscalità comunale, definiti periodicamente dall'Amministrazione Comunale;
 - incentivi per le aree agricole, che svolgono specifiche funzioni ecologiche.
17. L'Amministrazione Comunale stanZIA a bilancio, le somme necessarie al finanziamento dei contributi, eventualmente previsti, di cui al comma 16.
18. L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato dei servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente anche la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui al comma 6.
19. Ai fini del risanamento urbanistico ed ambientale dei nuclei storici, oltre agli interventi di recupero in sito definiti dal PR, sono ammesse le seguenti modalità operative:
- a) il recupero della SLP esistente legittimamente autorizzata di rustici, superfetazioni, fabbricati, o parti di essi, anche con destinazioni diverse dalle previsioni di Piano, mediante il trasferimento di SLP negli Ambiti di Trasformazione (AT), ovvero in aree appartenenti all'ambito consolidato (AC).
- Il trasferimento della SLP, salvo diverse disposizioni delle norme del PR, è consentita ad una delle seguenti condizioni:
- obbligo di riqualificazione degli spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni anche per la realizzazione di parcheggi privati;
 - cessione gratuita al Comune degli spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni.
- b) per le aree ed immobili appartenenti ai nuclei storici (NS), con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero in attuazione del previgente PRG, è attribuito un indice di trasferimento volumetrico (ITV) di 0,15 m²/m², calcolato sulla superficie fondiaria dell'intera unità edilizia, la cui capacità volumetrica deve essere trasferita negli ambiti non conformati del DP, ovvero nelle aree consolidate definite dal PR, quale beneficio alla riqualificazione delle corti, anche con la realizzazione di parcheggi privati, delle facciate e parti comuni degli edifici, concedibile da parte del Comune di Ceriano Laghetto a fronte di idonee garanzie reali.
20. La perequazione di cui al precedente comma 11, può essere acquisita anche attraverso la capacità edificatoria teorica conferita allo standard qualitativo (opere per servizi (SP, SR), opere di interesse paesistico e ecologico – ambientale (IA), opere per la viabilità (MV), Edilizia residenziale pubblica (ERP) di cui al Piano dei Servizi), in ragione di 3,33 mq di incremento di SLP per ogni metro quadrato di SLP di standard qualitativo realizzato e/o finanziato.
- Il conferimento di tale incremento deve essere documentato nella convenzione, così come previsto dal precedente comma 12.
21. La perequazione di cui al precedente comma 11, può essere acquisita anche attraverso il convenzionamento ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°. 380/01 e/o dell'art. 43 della legge n°. 457/78 e s.m.i. del 40% della SLP residenziale di progetto degli ATE e ATC o del 30% della SLP di progetto degli ATE/ATC compresi negli AIP del PTCP e del 10% della SLP di progetto dell'ATC11.
22. In attuazione dell'art. 11.5 della LR n°12/2005, gli interventi che dimostrano in forza della Relazione di progetto di un Tecnico abilitato, di attuare azioni coordinate per ciascuna o per più aree tematiche di cui al successivo art. 9 c.13 – Tabella 2 per un punteggio minimo totalizzato di 30 punti per ambiti del DP e di 35 punti per ambiti del PR, potranno usufruire di un incremento massimo del 10% della SLP di progetto a condizione che dimostrino di superare i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente in materia.
- In alternativa la SLP corrispondente a tale incremento, potrebbe essere utilizzato in tutto o in parte per la perequazione di cui al precedente comma 11.

A garanzia di una corretta attuazione della Relazione di progetto, verrà prestata dall'Operatore un'apposita fidejussione pari ai benefici dei diritti edificatori acquisiti. Tale fidejussione verrà svincolata sulla base di una Relazione conclusiva e positiva sull'attuazione della Relazione di progetto.
In caso contrario verrà incamerata la fidejussione."

- parametri efficienza energetica

14. In presenza di più proposte iniziali di intervento sulle aree di trasformazione, sentito l'Osservatorio di cui all'art. 7, verrà data priorità a quegli interventi che realizzano il maggior punteggio per i loro contenuti così come suddivisi per aree tematiche ed articolati in: obbligatori, consigliati e facoltativi:

- 8 - Prestazioni dell'involucro
- 9 - Efficienza energetica degli impianti
- 10 - Fonti energetiche rinnovabili
- 11 - Sostenibilità ambientale
- 12 - Aspetti sociali
- 13 - Aspetti urbanistici
- 14 - Aspetti edilizi

La seguente Tabella 2 potrà essere modificata/integrata dal Regolamento Edilizio Comunale in riferimento alle aree tematiche, all'applicabilità, al punteggio ed alle note individuate dalla Tabella stessa.

Tabella 2 - Contenuti ambientali, sociali, urbanistici ed edilizi degli interventi

Area tematica		Applicabilità	Punteggio	Note
1.	Prestazioni dell'involucro			
	Orientamento edificio, disposizione dei locali interni	Consigliato	1	
	Protezione solare		1	
	Isolamento termico edifici nuovi		1	
	Isolamento termico edifici ristrutturati		1	
	Prestazioni serramenti		1	
	Contenimento dispersioni		1	
	Materiali eco-sostenibili	Consigliato	2	
	Isolamento acustico		2	
	Tetti verdi	Facoltativo	3	
	Illuminazione naturale		3	
	Ventilazione naturale		1	
	Ventilazione meccanica controllata		2	
	Certificazione energetica classe B		2	

Area tematica		Applicabilità	Punteggio	Note
2.	Efficienza energetica degli impianti			
	Sistemi produzione calore ad alto rendimento		1	
	Impianti centralizzati di produzione calore		3	
	Impianti centralizzati di produzione freddo		3	
	Regolazione per ogni locale della temperatura dell'aria		1	
	Sistemi a bassa temperatura		3	
	Contabilizzazione energetica		1	
	Efficienza impianti elettrici CEI 1-2/3		2/3	
	Inquinamento luminoso		1	
	Inquinamento elettromagnetico		2	

Area tematica		Applicabilità	Punteggio	Note
3.	Fonti energetiche rinnovabili			
	Impianti solari termici per 50% acqua calda sanitaria		1	
	Impianti solari fotovoltaici		1	
	Sistemi solari passivi		2	

	Predisposizione allacciamento teleriscaldamento		1	
--	---	--	---	--

<i>Area tematica</i>		<i>Applicabilità</i>	<i>Punteggio</i>	<i>Note</i>
4.	Sostenibilità ambientale			
	Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile		2	
	Riduzione del consumo di acqua potabile		1	
	Recupero acque piovane per l'irrigazione		3	
	Riduzione effetto gas radon per aree a rischio		1	
	Rete fognaria separata: acque scure. acque chiare		1	
	Rete distribuzione idrica doppia in funzione degli usi		1	

<i>Area tematica</i>		<i>Applicabilità</i>	<i>Punteggio</i>	<i>Note</i>
5.	Aspetti sociali			
	Realizzazione di spazi per il gioco dei bambini > al 50% della superficie verde pertinenziale		3	
	Realizzazione di posti auto privati in misura > del 30% di quanto richiesto da norme vigenti		2	

<i>Area tematica</i>		<i>Applicabilità</i>	<i>Punteggio</i>	<i>Note</i>
6.	Aspetti urbanistici			
	Trasferimento della capacità edificatoria generata nei NS secondo le modalità di cui all'Art. 5, c. 19.		3	
	Dislocazione di rastrelliere per biciclette in corrispondenza di negozi e/o uffici privati e/o edifici condominiali.			

<i>Area tematica</i>		<i>Applicabilità</i>	<i>Punteggio</i>	<i>Note</i>
7.	Aspetti edilizi			
	Controllo tecnico della qualità dei progetti		3	
	Controllo tecnico della qualità delle opere (norma UNI10721)		3	
	Certificazione statica per gli edifici esistenti		3	

- norme di salvaguardia