

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI PIANENGO

Provincia di Cremona



PIANO DEI SERVIZI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APRILE 2010

Adottato con delibera C.C.	n°.....del.....
Pubblicato	il.....
Approvato con delibera	n°.....del.....
Pubblicato sul BURL	n°.....del.....

Il sindaco:

Maria Antonia Baronchelli

Il responsabile del procedimento:

Geom. Cristina Lameri

Collaboratori:

Arch. Giorgio Schiavini
Dott. Arch. Serena Paloschi
Geom. Elisa Guercilena

Il Progettista:

G I A N P I E T R O B A R B I E R I
A R C H I T E T T O

Via S. Antonino n.14
Capergnanica
Tel: 3929780785
Fax: 0373 238218
barbieri.gianpietro@libero.it

PS 5

PIANO DEI SERVIZI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Art. 1 Criteri, indicazioni e finalità del Piano dei Servizi.....	3
Art. 2 Classificazione delle aree per Servizi	4
Art. 3 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e disposizioni per i Piani Attuativi....	5
Art. 4 Dotazione di aree per servizi di interesse pubblico o generale (anche per mutamenti di destinazione d'uso)	8
Art. 5 Realizzazione diretta di servizi o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico ...	12
Art. 6 Principi generali per il trasferimento dei diritti di costruire nel Piano dei Servizi	13
Art. 7 Compensazione per le aree destinate a servizi pubblici	14
Art. 8 Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi	14
Art. 8.a ASP - Altri servizi ad uso pubblico.....	15
Art. 8.a.1 Impianti tecnologici:.....	15
Art. 8.a.2 Piazzola ecologica:	16
Art. 8.b EEP - Edilizia economica popolare (alloggi di proprietà comunale)	16
Art. 8.c EI - Edifici per l'istruzione	17
Art. 8.d ER - Edifici religiosi e attrezzature cimiteriali.....	17
Art. 8.d.1 Edifici religiosi:	17
Art. 8.d.2 Attrezzature cimiteriali:.....	18
Art. 8.e IS - Impianti sportivi.....	19
Art. 8.f SCA – Strutture culturali e assistenziali e SPA – Strutture pubbliche amministrative	20
Art. 8.g V – Aree a verde ad uso pubblico	20
Art. 8.h P – Parcheggi ad uso pubblico	21
Art. 8.h.1 Parcheggi/aree per manifestazioni e/o mercati	21
Art. 8.i C – Ciclabili.....	22
Art. 9 Disposizioni per la conservazione ed il potenziamento della vegetazione	22
Art. 10 Verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.....	23
Art. 11 Disposizioni riguardanti il verde in zona agricola e zona di rispetto.....	23
Art. 12 Transitorietà delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	24
Art. 13 Aree per la mobilità	24
Art. 14 Variante al Piano dei Servizi	25

Art. 1 Criteri, indicazioni e finalità del Piano dei Servizi

- I. Il Piano dei Servizi (PS) è atto autonomo del Piano di Governo del Territorio mediante il quale il Comune di Pianengo, ai sensi dell'art. 9 e 10 bis della legge regionale 12/2005 e successive modificazioni, garantisce non solo la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato - ma anche una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.
- II. Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
- III. Non configurano vincolo preordinato all'esproprio e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano che demandino al proprietario dell'area o avente titolo la realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
- IV. Il Piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
- V. Il Piano dei Servizi:
 - cataloga e verifica lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti sul territorio comunale in base ad un'analisi quanti/qualitativa;
 - individua le necessità di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale espressa dalla popolazione residente;
 - individua la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e stabilisce i criteri e le modalità per il ricorso alla monetizzazione;
 - definisce l'attribuzione di diritti edificatori a compensazione della cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi pubblici;
 - 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.

VI. Per quanto riguarda i servizi a rete o sottoservizi, il PS rinvia alle previsioni del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) in corso di elaborazione, che costituisce parte integrante al PS.

VII. I Piani attuativi, i permessi di costruire convenzionati, nonché i mutamenti di destinazione d'uso, definiti dal Piano delle Regole, che comportino un aumento del carico urbanistico, devono prevedere il reperimento delle aree per servizi nella misura prevista dal PS. L'edificazione sulle aree cedute a seguito dell'attuazione dei PA deve avvenire nel rispetto delle norme relative al PS. Nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, le aree per servizi devono essere individuate nel progetto e cedute all'Amministrazione entro il termine di validità dell'atto abilitativo.

Art. 2 Classificazione delle aree per Servizi

Secondo il dettato del Decreto Interministeriale n 1444/1968, le tipologie dei servizi considerati standard di urbanizzazione primaria e secondaria sono:

I. Opere di urbanizzazione primaria:

- le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione e degli eventuali spazi accessori (aree di sosta, marciapiedi, alberature, ecc);
- le piste ciclabili laddove distinte dalle strade e qualora previste dagli strumenti urbanistici;
- gli spazi di sosta e parcheggio al servizio delle abitazioni;
- la rete della fognatura e relative opere accessorie (sollevamento, depurazione, ecc);
- la rete dell'acquedotto e relative opere accessorie (impianti di captazione, sollevamento, accumulo, ecc);
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative opere accessorie;
- la rete e gli impianti di illuminazione stradale pubblica e relative opere accessorie;
- la rete di distribuzione del gas e relative opere accessorie;
- la rete di telefonia e trasmissione dati e relative opere accessorie;
- un condotto libero per l'alloggiamento di nuove reti.

Le aree destinate agli impianti di sollevamento delle acque di fognatura ed alla piazzola di raccolta dei rifiuti solidi urbani, facente parte delle urbanizzazioni primarie, sono considerate aree a standard urbanistico.

II. Opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido;
- scuole dell'infanzia;
- scuole del primo ciclo;
- scuole del secondo ciclo;
- strutture per l'istruzione e la formazione superiore;
- attrezzature di uso e interesse pubblico (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative e cimiteriali);
- impianti per il gioco e lo sport;
- aree a parco o di interesse paesistico-ambientale o naturale;
- strutture di supporto alle attività economiche (servizi centralizzati interaziendali di natura amministrativa, espositiva, promozionale);
- spazi di sosta e parcheggio;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- edifici di culto.

Art. 3 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e disposizioni per i Piani

Attuativi

- I. L'attuazione delle previsioni del PS nelle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, alla mobilità e per servizi tecnologici, può essere realizzata:
 - direttamente dal Comune attraverso i propri organismi;
 - affidata dal Comune ad Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione dello specifico servizio da affidare;
 - da privati in regime di convenzione e/o di concessione;
 - d'intesa tra i soggetti di cui ai punti precedenti, tramite accordo di programma.

- II. L'attuazione delle previsioni del PS da parte dei privati avviene ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario e fattibile; in questo caso viene concessa ai privati la possibilità di proporre l'attuazione delle previsioni del PS su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica, o individuate per uso pubblico. I costi della

realizzazione di tali previsioni possono essere poste in carico per intero ai privati, in compartecipazione con la Pubblica Amministrazione o con Ente preposto e delegato.

III. L'acquisizione delle aree necessarie per l'attuazione delle previsioni del PS da parte dell'Amministrazione Comunale avviene tramite:

1. esproprio a termini di legge, eseguito dal Comune o dall'Ente affidatario;
2. acquisizione bonaria;
3. cessione gratuita diretta da parte di privati, nell'ambito dell'attuazione dei piani attuativi;
4. cessione diretta da parte di privati, in cambio di "compensazioni urbanistiche" come indicato nel Documento di Piano.

IV. La pianificazione attuativa, che avverrà tramite piani comunque denominati (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano Esecutivo, Piano degli Insediamenti Produttivi, Piano di Zona, ecc.), permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo, stabilirà - attraverso la cartografia e la relativa convenzione urbanistica (o atto unilaterale d'obbligo) contenute negli elaborati progettuali - sia la quantità che la dislocazione planimetrica all'interno dell'ambito in attuazione delle aree per servizi, nel rispetto della dotazione minima.

V. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale allegato al piano attuativo, anche relativo agli ambiti di trasformazione/riqualificazione individuati dal Documento di Piano, dovrà prevedere:

- la cessione gratuita al Comune di Pianengo delle aree e delle infrastrutture a rete necessarie per l'urbanizzazione primaria, che deve avvenire entro i termini temporali di validità del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato;
- la cessione gratuita al Comune di Pianengo delle aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico previste e necessarie per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio, che deve avvenire entro i termini temporali di validità del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato;
- l'entità della monetizzazione, da eseguire in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree ed attrezzature per servizi, dove consentita dal Piano delle Regole e dalle indicazioni relative agli ambiti di trasformazione/riqualificazione o nei casi in cui il reperimento di tali aree non sia possibile o non risulti opportuno

alla Pubblica Amministrazione, in riferimento alla loro collocazione, dimensione e conformazione ed in funzione alle previsioni di aree ed attrezzature per servizi rispetto alle previsioni della Pubblica Amministrazione. Il pagamento della monetizzazione è da effettuare alla stipula della convenzione o al perfezionamento dell'atto unilaterale d'obbligo;

- l'entità dello standard qualitativo nella cui quota è prevista una percentuale del 35% dello stesso standard da destinare alla realizzazione di:
 - siepi e filari;
 - aree boscate;
 - recupero di aree naturali;
 - riqualificazione ambientale di tratti di roggia interni ed esterni all'edificato;
 - riqualificazione di percorsi poderali di connessione alla rete degli itinerari del Parco del Serio;
 - opere di ingegneria naturalistica.

L'importo relativo allo standard qualitativo è definito annualmente dall'Amministrazione comunale. L'Amministrazione comunale può decidere che in luogo del versamento dell'importo relativo allo Standard Qualitativo, il titolare del Piano Attuativo o del permesso di costruire convenzionato, debba realizzare direttamente tali opere (questo è possibile anche per la sola quota del 35% inerente le opere ambientali) che devono essere comunque concordate con l'Amministrazione comunale.

- l'entità della garanzia da prestare a fronte degli impegni assunti con la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, ricavata dal computo metrico e preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo o nel permesso di costruire convenzionato, con riferimento ai prezzi indicati nel Prezzario delle Opere Edili e simili della CCIAA di Cremona;
- inoltre, nel caso in cui il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato preveda la richiesta di incentivazione urbanistica, la descrizione delle opere aggiuntive a quelle normalmente richieste all'interno dei piani attuativi, l'importo della spesa per i lavori previsti, sempre con riferimento al Prezzario delle Opere Edili e simili della CCIAA di Cremona, e l'entità della garanzia da prestare a fronte degli obblighi assunti per la richiesta di tali incentivazioni.

Art. 4 Dotazione di aree per servizi di interesse pubblico o generale (anche per mutamenti di destinazione d'uso)

- I. Il Piano dei servizi stabilisce le dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche, tenuto conto delle dotazioni esistenti e dell'obiettivo della realizzazione del sistema generale dei servizi attraverso il concorso delle aree di trasformazione/riqualificazione individuate dal Documento di Piano.

- II. Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto, comporta una variazione del peso insediativo e concorre direttamente o mediante monetizzazione alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonché al reperimento delle relative aree.

- III. Tutti gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento (salvo quanto previsto nel successivo comma 4) dovranno assicurare una dotazione minima di aree a standard stabilite come segue:
 - Residenza:
mq 26,5 per ogni abitante insediabile
 - Commerciale:
esercizi di vicinato 100% SIp, medie strutture di vendita 150% SIp
 - Terziario
100% della SIp
 - Produttivo (industriale e artigianale):
30% della SIp

- IV. Non determinano aumento del fabbisogno di aree a standard:
 - L'ampliamento di edifici residenziali inferiore al 20% del volume esistente, da attuarsi nell' "Ambito Urbano consolidato".
 - I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse con SLP inferiore a 150 mq.
 - Nel caso di ampliamento superiore al 20% del volume esistente in ambito urbano consolidato, le aree a standard da reperire o monetizzare sono calcolate sull'effettivo aumento della SIp realizzata.

I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse con SIp maggiore di mq 150, comportano un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" nei seguenti casi:

- a) conversione d'uso da residenza ad attività terziarie o commerciali escluse le attività commerciali di vicinato. In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " è stabilito nella misura di 50 mq ogni 100 mq di SIp;
- b) conversione d'uso da attività produttive industriali ad attività terziarie o commerciali. In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " è stabilito nella misura di 65 mq ogni 100 mq di SIp.

Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " che abbiano interessato l'area o l'edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativa.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

- V. In tutti gli ambiti residenziali individuati dal PGT (centri e nuclei storici, territorio urbanizzato ed ambiti di trasformazione), nel caso di trasformazioni del suolo e degli edifici realizzata tramite piani esecutivi o permesso di costruire convenzionato, è richiesta la cessione in sito della quota di aree a standard in misura minima pari a 13,25 mq/ab. (50% di 26,5 mq/ab.) con facoltà di monetizzazione della quota restante delle aree per servizi (50% di 26,5 mq/ab.). Qualora l'acquisizione delle aree a standard, all'interno degli ambiti di Trasformazione/riqualificazione e degli ambiti del tessuto urbano consolidato, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione comunale in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali per la realizzazione dei servizi pubblici; la stessa può essere monetizzata corrispondendo al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi della monetizzazione per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la

realizzazione degli interventi previsti nel PS ivi compresa l'acquisizione di altre aree da destinare a funzioni pubbliche. Per il nucleo storico è facoltà dell'Amministrazione Comunale, in funzione dell'entità e della tipologia dell'intervento proposto nonché dei suoi prevedibili effetti sullo stato di fatto, concedere la monetizzazione totale delle aree a standard.

VI. Le variazioni d'uso sono disciplinate dagli art. 51 – 52 della l.r. 12/2005 e devono essere conformi a quanto previsto dal PGT per ogni specifico ambito. Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi della normativa di PGT sono vietate, a meno che le stesse risultino in atto alla data di adozione del presente piano. Ogni variazione di destinazione d'uso di aree e fabbricati attuata con opere edilizie, con passaggio da una categoria urbanistica all'altra (residenziale, produttiva, terziaria, agricola), in conformità alle previsioni dei singoli ambiti, è soggetto a preventivo permesso di costruire o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente ed alla corresponsione dei relativi oneri concessori, nonché delle relative aree per attrezzature e servizi, ove la variazione stessa incida negativamente sulla dotazione dei servizi.

VII. In conformità all'art. 51 comma 2, della Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, si indicano i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, ammissibili dalle presenti norme, attuati con opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree a standard:

- da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, ecc.) a residenza (per qualunque tipo di superficie);
- da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, ecc.) a commerciale o direzionale (per qualunque tipo di superficie);
- da rustico (strutture ex-agricole quali, stalle, fienili, depositi, ecc.) ad attività produttive (artigianali/industriali - per qualunque tipo di superficie);
- da residenza a commerciale o direzionale nel caso di Slp superiore a mq 150;
- da attività produttive (artigianali/industriali) a commerciale o direzionale nel caso di Slp superiore a mq 150.

VIII. Le modalità per il reperimento di detti eventuali standard aggiuntivi, indotti dal mutamento di destinazione d'uso, saranno regolamentate – in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalle precedenti destinazioni – per mezzo di atto unilaterale

d'obbligo o convenzione, previa verifica di precedenti mutamenti di destinazione d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o il fabbricato medesimo.

- IX. Spetta ai richiedenti del titolo abilitativo proporre le modalità di reperimento delle infrastrutture e servizi pubblici.
- X. Nel caso di impossibilità di reperimento delle aree per infrastrutture e servizi dovuti nell'ambito dell'intervento stesso sarà ammessa la cessione di altra area ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale, che esplicherà la propria determinazione mediante delibera di giunta. In alternativa, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, determinata in base a criteri e valori periodicamente aggiornati dall'Amministrazione Comunale. Qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga ammissibile, in relazione alla destinazione d'uso richiesta ed alla criticità dell'area, la cessione di aree esterne all'ambito di intervento o la monetizzazione delle stesse, il titolo abilitativo non verrà rilasciato.
- XI. Nello specifico caso di mutamento della destinazione d'uso in residenziale, che comporti un aumento del fabbisogno di standard, lo stesso potrà essere sempre monetizzato.
- XII. Sono altresì soggetti alla disciplina di cui ai commi precedenti i mutamenti di destinazione d'uso – attuati senza opere edili - interessanti aree e fabbricati destinati a medie strutture di vendita, secondo le previsioni del PGT.
- XIII. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 20 comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
- XIV. Gli interventi per l'attuazione del PS nelle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e sugli immobili per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico sono assoggettati alle procedure di autorizzazione prescritte dalla legislazione vigente, ed in particolare al disposto dell'art. 40 (Permesso di costruire in

deroga) della l.r. n 12/2005 e successive modifiche ed all'art. 63 (Opere pubbliche) del DPR 06.06.2001, n 380 e successive integrazioni.

Art. 5 Realizzazione diretta di servizi o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

- I. I proprietari delle aree individuate nel PS come "attrezzature pubbliche e di interesse generale in progetto" (vedi elaborati PS 3 - PS 4) possono promuovere la realizzazione dei servizi previsti dal piano in aderenza alle specifiche destinazioni, applicando gli indici e i parametri fissati all'art.8. L'intervento dovrà essere regolato da apposito atto convenzionale (con relativo asservimento dell'attrezzatura o del servizio pubblico) che disciplini le modalità di gestione e utilizzazione per garantire che le attività siano svolte a favore della popolazione residente in ottemperanza da quanto previsto al comma 10 dell'art. 9 della L.R. 12/2005.
- II. L'atto di asservimento deve garantire la durata temporale del vincolo di destinazione e di utilizzo pubblico.
- III. La convenzione regola l'uso dell'attrezzatura o del servizio previsto sia per la quantità che per la qualità e le prestazioni previste, per questo la richiesta di realizzazione diretta di servizi e/o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico deve contenere una dettagliata relazione che illustri le finalità dell'opera, accompagnata da una relazione economico-finanziaria che dimostri l'idoneità sia del progetto che del proponente a garantire il raggiungimento delle finalità.
- IV. La convenzione deve prevedere anche:
 - i poteri di controllo e vigilanza della Pubblica Amministrazione sia sull'esecuzione dell'attrezzatura e del servizio che sulla sua gestione nel tempo;
 - le modalità e l'entità delle garanzie da prestare;
 - l'applicazione di penali nei casi di inadempimento agli obblighi assunti dal proponente;
 - il potere di esercizio sostitutivo nell'esecuzione o nella gestione dell'attrezzatura e/o del servizio in caso di gravi inadempienze;

- I casi di risoluzione della convenzione, con l'eventuale obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, nel caso in cui quanto realizzato non possa essere utilizzato ad uso pubblico o non risponda alle finalità previste dall'Amministrazione Comunale e dal PS.
- V. L'attuazione diretta da parte della proprietà, dei servizi pubblici previsti sulle aree di cui al comma 1, e realizzati in regime di convenzione per l'uso pubblico, comporta l'inutilizzabilità dell'indice volumetrico compensativo.

Art. 6 Principi generali per il trasferimento dei diritti di costruire nel Piano dei Servizi

- I. Alle nuove aree di previsione destinate a infrastrutture e servizi pubblici, e non comprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione definiti nel Documento di Piano, è attribuita una capacità volumetrica teorica, secondo quanto previsto nel successivo art.7. Tale capacità volumetrica teorica si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. Le aree per infrastrutture e servizi pubblici da cedere al comune devono in ogni caso avere requisiti di effettiva utilizzabilità e di accessibilità da strade o spazi pubblici.
- II. La cessione dei diritti volumetrici è alternativa alla realizzazione diretta da parte del privato, dei servizi previsti su tale area secondo quanto indicato all'art. 5.
- III. I detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di cedere gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree individuate nel Documento di Piano come Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione soggetti a Piano attuativo per il raggiungimento dell'indice di edificabilità territoriale massimo (If max) .
- IV. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli Ambiti assoggettati a Piano attuativo e definiti nel Documento di Piano sono disciplinati da due distinti indici: l'indice di edificabilità territoriale minimo e l'indice di edificabilità territoriale massimo.
 - L'indice territoriale minimo di edificazione esprime il volume o la Slp minima costruibile per ciascun mq di area inclusa nella perimetrazione di ogni ambito di

trasformazione o riqualificazione, puntualmente definito ai sensi dell'art. 10 comma 4 lettera c della L.R. 12/2005 e s.m.i.

- L'indice massimo di edificazione definisce la volumetria o la Slp massima che può essere convenzionata con lo strumento attuativo.

V. La differenza tra l'indice territoriale massimo di edificazione e l'indice territoriale minimo di edificazione definisce la Volumetria o la Slp che può essere acquisita attraverso il meccanismo del conferimento dei diritti edificatori delle aree destinate a servizi esterne agli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione.

Art. 7 Compensazione per le aree destinate a servizi pubblici

A tutte le aree per attrezzature e servizi da acquisire alla proprietà pubblica individuate negli elaborati PS 3 - PS4 del Piano dei Servizi e non comprese negli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione, è attribuito un indice volumetrico compensativo pari a 0,7 mc o 0,23 mq per ogni mq di area che sia ceduta gratuitamente al comune. Il volume o la Slp generati da tale indice sono utilizzabili negli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione come previsto nel Documento di Piano.

Le modalità di cessione delle aree destinate a servizi pubblici, con l'acquisizione da parte del proprietario delle stesse, del relativo volume compensativo, sarà stabilita da un apposito regolamento definito dall'amministrazione comunale con atto deliberativo.

Lo stesso regolamento preciserà anche le modalità con cui il volume compensativo generato dalla cessione delle aree per la realizzazione di servizi pubblici, potrà essere venduto a terzi nell'ambito del territorio comunale.

Art. 8 Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi

I Servizi e le attrezzature pubbliche esistenti e in progetto sono state suddivise nelle seguenti tipologie, individuate anche nelle tavole PS3 e PS4:

ASP - Altri servizi ad uso pubblico

EEP - Edilizia economica popolare

EI - Edifici per l'istruzione

ER - Edifici religiosi e attrezzature cimiteriali

IS - Impianti sportivi

- SCA - Strutture culturali ed assistenziali
- SPA - Strutture pubbliche amministrative
- V - Aree a verde di uso pubblico
- P - Parcheggi ad uso pubblico
- C - Ciclabili

Art. 8.a ASP - Altri servizi ad uso pubblico

Aree ed attrezzature di interesse comune destinate ad ospitare le attrezzature per pubblici servizi (uffici postali, banche, ecc..), e attrezzature polifunzionali.

Indici urbanistici:

- $R_c = 60\%$
- $H = 10,00$ m
- D_e (distanza tra edifici) = 10,00 m
- D_c (distanza dai confini) = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- D_s (distanza dalle strade):
 - per strade fino a 7 metri: 5 metri
 - per strade fino a 10 metri: 7,50 metri
 - per strade oltre 10 metri: 10 metri

Nel caso le aree e le strutture ricadano nel perimetro del centro storico, prevalgono le norme relative.

Art. 8.a.1 Impianti tecnologici:

- I. Le zone funzionali suddette sono destinate ad attrezzature ed impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, impianti di smaltimento di rifiuti, centrali telefoniche o televisive comprese le antenne di diffusione, impianti di acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica e del gas - metano, nonché centri di lavoro per la manutenzione degli stessi. Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto.

- II. Il progetto per l'utilizzo delle aree dovrà essere sottoposto alla verifica di valutazione paesistica per valutare il corretto rapporto del progetto medesimo con il contesto ambientale ed edilizio del contorno. Prescrizioni particolari per l'ambito: il progetto di utilizzo delle aree dell'ambito dovrà contenere la

previsione di cortine alberate e siepi ai margini dell'area dell'intervento, in modo da minimizzare l'impatto visivo da spazi pubblici e/o aperti al pubblico delle strutture in programma e nel contempo formare una barriera frangivento, con lo scopo di limitare al massimo la propagazione nell'intorno di eventuali emissioni di odori molesti.

III. Indici urbanistici:

Rc = 40%

IV. Prescrizioni particolari: Le cabine di servizio pubblico o da esso dipendenti (enel; telecom: ecc...) contenenti impianti tecnologici, possono essere ubicate in tutti gli ambiti di PGT e non sono computabili ai fini degli indici di edificabilità. Le cabine potranno essere costruite nelle fasce di rispetto stradale. Nel tal caso l'arretramento dal filo stradale verrà stabilito dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto ed alle esigenze viabilistiche, ma non potrà essere inferiore a 3m dal confine stradale così come previsto dall'Art.29 del D.P.R. 495/1992. Non sono inoltre assoggettate al rispetto della distanza dai confini nel caso di accordo tra confinanti; in caso contrario si dovranno rispettare le distanze previste dal codice civile.

Art. 8.a.2 Piazzola ecologica:

Indici urbanistici:

- Rc = 10%
- H = 5,00 m

E' consentita esclusivamente l'edificazione di manufatti a servizio della piazzola ecologica. Non è ammessa la residenza.

Lungo il perimetro delimitante la piazzola ecologica – al fine di attenuare l'impatto paesistico ambientale – dovrà essere prevista idonea fascia vegetale composta da siepi e filari di essenze autoctone.

Art. 8.b EEP - Edilizia economica popolare (alloggi di proprietà comunale)

Aree ed attrezzature di interesse comune destinate ad ospitare le residenze di proprietà pubbliche. Per gli indici urbanistici, valgono gli indici d'ambito contenuti nel Piano delle Regole

Art. 8.c EI - Edifici per l'istruzione

Le aree comprese in queste zone sono destinate alla realizzazione di istituti scolastici pubblici e privati, parificati fino al grado dell'obbligo (scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di primo grado), comprensivi degli spazi di pertinenza (spazi verdi, per l'attività all'aperto, parcheggi con le relative aree di manovra, attrezzature sportive di pertinenza, mense).

Indici urbanistici:

- Rc = 60%
- H = 10,00 m
- De (distanza tra edifici) = 10,00 m
- Dc (distanza dai confini) = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds (distanza dalle strade):
 - per strade fino a 7 metri: 5 metri
 - per strade fino a 10 metri: 7,50 metri
 - per strade oltre 10 metri: 10 metri

Nel caso le aree e le strutture ricadano nel perimetro del centro storico, prevalgono le norme relative.

Art. 8.d ER - Edifici religiosi e attrezzature cimiteriali

Aree ed attrezzature di interesse comune destinate ad ospitare le attrezzature religiose quali chiese, oratori, santuari, ecc; e attrezzature cimiteriali.

Art. 8.d.1 Edifici religiosi:

- I. Nelle zone suddette è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse a tale attività religiosa e di culto di proprietà e di gestione dell'ente istituzionalmente competente. La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini. La realizzazione e la gestione delle attrezzature religiose non è assoggettata alla stipula della convenzione.

- II. Per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi, si applicano gli articoli 70, 71, 72 e 73 del Capo III della l.r. n 12/2005 e successive modifiche.
- III. La realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi, non compresi in piani attuativi comunque denominati, è consentita con titolo abilitativo diretto (permesso di costruire e/o DIA).
- IV. Per la realizzazione degli edifici destinati ai riti di culto, comunque denominati, non sono prescritti particolari indici e parametri da rispettare, mentre per la realizzazione degli edifici accessori e/o complementari, quali abitazioni dei ministri di culto, del personale di servizio, destinati ad attività di formazione religiosa, attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, per oratori e simili che non abbiano finalità di lucro, si applicano i seguenti parametri:
- Indici urbanistici:
- Rc = 60%
 - H = 7,50 m
 - De (distanza tra edifici) = 10,00 m
 - Dc (distanza dai confini) = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
 - Ds (distanza dalle strade):
 - per strade fino a 7 metri: 5 metri
 - per strade fino a 10 metri: 7,50 metri
 - per strade oltre 10 metri: 10 metri
- V. Ai sensi dell'art. 72, punto 1. della l.r. n 12/2005 e successive modifiche, la realizzazione di attrezzature religiose non necessita di regolamentazione con atto di asservimento o regolamento d'uso.

Art. 8.d.2 Attrezzature cimiteriali:

- I. Tale area è destinata esclusivamente alle attrezzature cimiteriali ed opere accessorie necessarie per la gestione, la custodia e l'espletamento del servizio di tumulazione e inumazione (fosse nel terreno, colombari, cappelle), nonché i servizi tecnici annessi e gli edifici per il culto. In prossimità degli ingressi dovranno essere realizzate aree di parcheggio pubblico di estensione adeguata. Le aree

comprese nella fascia di rispetto sono destinate all'ampliamento del cimitero nel rispetto delle distanze minime di legge dagli edifici circostanti.

- II. In tale fascia di rispetto è consentita l'attività agricola e le aree possono essere computate ai fini del calcolo dell'edificabilità prevista nelle zone agricole.
- III. È ammessa l'installazione di attrezzature di servizio, quali chioschi ed elementi di arredo urbano, purché realizzati in materiali leggeri e smontabili, imponendo - nel caso d'interventi privati -, il convenzionamento che contenga il vincolo di precarietà e l'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale. Sono ammesse inoltre nuove strade o corsie di servizio, ampliamento dei servizi e impianti pubblici esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici.
- IV. La zona di rispetto deve essere mantenuta in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente e con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale.

Art. 8.e IS - Impianti sportivi

Nelle zone suddette è consentita la costruzione di impianti sportivi e per il gioco. La realizzazione degli impianti dovrà avvenire sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area che conterrà la distribuzione e il dimensionamento delle aree per attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione complessiva a verde.

Indici urbanistici:

- $R_c = 20\%$
- $H = 10,00$ m per gli impianti sportivi - $4,00$ m per le pertinenze di servizio
- D_e (distanza tra edifici) = $10,00$ m
- D_c (distanza dai confini) = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a $5,00$ m
- D_s (distanza dalle strade):
 - per strade fino a 7 metri: 5 metri
 - per strade fino a 10 metri: $7,50$ metri
 - per strade oltre 10 metri: 10 metri

E' consentita l'abitazione per il solo personale di custodia.

È ammessa l'installazione di coperture temporanee stagionali, purché realizzati in materiali leggeri e smontabili, imponendo - nel caso d'interventi privati -, il convenzionamento che contenga il vincolo di precarietà e l'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Art. 8.f SCA – Strutture culturali e assistenziali e SPA – Strutture pubbliche amministrative

Aree ed attrezzature di interesse comune destinate ad ospitare le attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ed altre.

Indici urbanistici

- Rc = 60%
- H = 10,00 m
- De (distanza tra edifici) = 10,00 m
- Dc (distanza dai confini) = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds (distanza dalle strade):
 - per strade fino a 7 metri: 5 metri
 - per strade fino a 10 metri: 7,50 metri
 - per strade oltre 10 metri: 10 metri

Nel caso le aree e le strutture ricadano nel perimetro del centro storico, prevalgono le norme relative.

Art. 8.g V – Aree a verde ad uso pubblico

Sono aree destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi e giardini urbani e di quartiere. In queste aree sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione e cioè attrezzature per il gioco e lo sport, chioschi di ristoro o di servizio nella misura del 5% di superficie coperta per mq di area disponibile.

Tali costruzioni possono anche essere gestite da privati mediante concessioni temporanee e di uso pubblico.

Indici urbanistici

- Rc = 5%
- H = 5,00 m

Art. 8.h P – Parcheggi ad uso pubblico

- I. Tali aree sono espressamente riservate alla sosta di autoveicoli, motocicli e biciclette e sono in aggiunta ed integrazione a quelli realizzabili nelle aree per strade e piazze definite al successivo punto.
- II. Le nuove aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere adeguatamente piantumate con alberi di alto fusto e in quantità tale da ombreggiare i posti auto.
- III. Nell'ambito dei Piani attuativi dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione nella misura di:
- | | |
|---|---|
| ▪ Residenza | Min. 5 mq / abitante |
| ▪ Attrezzature commerciali di vicinato | Min. 50 % della Slp |
| ▪ Attrezzature commerciali medie strutture di vendita | Min. 75 % della Slp |
| ▪ Uffici e attività terziarie | Min. 70% della Slp |
| ▪ Attività produttive | Min. 20 % della Slp |
| ▪ Attrezzature ricettive | Min. 1 posto auto ogni tre utenti ed in ogni caso non inferiore al 50 % della Slp |
| ▪ Attrezzature di interesse generale | Min. 70% della Slp |
- IV. Nelle aree destinate ai parcheggi pubblici scoperti, non sono previsti indici di utilizzo planivolumetrico in quanto i parcheggi sono da realizzare alla quota di campagna, salvi leggeri rialzi o scassi per raggiungere la quota della strada di accesso.

Art. 8.h.1 Parcheggi/aree per manifestazioni e/o mercati:

Tale area potrà essere destinata sia a parcheggio pubblico che ad eventi, manifestazioni e/o mercati. L'area dovrà essere pavimentata ma non potrà essere edificata salvo la possibilità di realizzare manufatti, strutture e piccole costruzioni

accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi medesimi. Per tali aree l'Amministrazione comunale potrà stabilire, con apposito regolamento, specifiche prescrizioni relative alle pavimentazioni, all'arredo urbano, all'illuminazione ed alle insegne.

Art. 8.i C – Ciclabili

Aree ed attrezzature di interesse comune destinate ad ospitare piste ciclabili e percorsi pedonali

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di percorsi ciclo-pedonali. Tali aree sono pubbliche e/o di uso pubblico, destinate all'uso ciclabile e pedonale, pavimentate e, di norma, non edificabili salvo la possibilità di realizzare manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi medesimi. Per tali aree l'Amministrazione comunale potrà stabilire, con apposito regolamento, specifiche prescrizioni relative alle pavimentazioni, all'arredo urbano, all'illuminazione ed alle insegne.

Art. 9 Disposizioni per la conservazione ed il potenziamento della vegetazione

- I. In tutto il territorio dovrà essere dedicata particolare cura alla conservazione, tutela e potenziamento del verde nelle sue varie forme (arbustive, arboree, floreali, ecc) anche se non espressamente riportato nelle varie tavole del Piano dei Servizi e Piano delle Regole. Nello specifico, per tutti i progetti di nuova edificazione gli alberi esistenti dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria specificando: l'essenza, il rispettivo diametro ad un metro e mezzo dal suolo, l'altezza e la relativa documentazione fotografica. Le soluzioni progettuali dovranno rispettare le essenze arboree di notevole pregio.
- II. L'abbattimento di essenze arboree pregiate potrà essere consentito solo per specifiche necessità.
- III. Dovrà essere inoltre inclusa nei progetti la sistemazione esterna di tutta l'area con l'individuazione delle zone pavimentate e a verde.
- IV. Negli ambiti del tessuto urbano consolidato – nel caso di nuove costruzioni, demolizioni

e ricostruzioni, ampliamenti di superficie coperta o di locali interrati esterni alla
PS5 – PIANO DEI SERVIZI – Norme tecniche di attuazione – Settembre 2009

proiezione degli edifici – dovrà essere riservata a “verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%.

- V. Per gli ambiti consolidati produttivi le pavimentazioni permanenti impermeabili dovranno essere previste nei progetti edilizi di nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti di superficie coperta. Per i suddetti ambiti le aree a “verde” dovranno comunque rispettare la percentuale del 10% del lotto fondiario.
- VI. Nei progetti dei Piani esecutivi previsti dal PGT, deve essere riservata particolare cura all'attrezzatura delle aree a verde privato con i relativi obblighi di manutenzione da trascrivere nelle relative Convenzioni Urbanistiche.

Art. 10 Verde di connessione tra territorio rurale ed edificato

- I. Anche se non espressamente indicato nel Piano dei Servizi dovrà essere realizzato il verde di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato, con lo scopo di migliorare la qualità ambientale del territorio edificato a diretto contatto con il territorio rurale dell'ambito agricolo, attraverso l'inserimento di siepi e fasce boscate.
- II. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in assenza dell'intervento del privato ed in funzione del valore naturalistico ed ambientale della realizzazione del verde di connessione, destinare una quota dei proventi degli oneri di urbanizzazione secondaria e dello standard di qualità per l'attuazione degli ambiti di trasformazione e riqualificazione, alla formazione del verde di connessione, tramite accordo con il privato.

Art. 11 Disposizioni riguardanti il verde in zona agricola e zona di rispetto

- I. Senza la necessaria autorizzazione (richiesta di autorizzazione o denuncia di taglio da fare al Comune) è vietato il taglio o l'estirpazione di assenze arboree. In particolare è prevista la richiesta di autorizzazione al taglio per le assenze arboree poste lungo i corsi d'acqua pubblici e privati.
- II. La domanda di autorizzazione dovrà essere corredata da:

- estratto di mappa con indicata l'ubicazione delle essenze sottoposte a taglio o estirpazione;
- le caratteristiche delle essenze;
- le relative fotografie.

III. Per gli impianti di pioppeto coetaneo e per i frutteti specializzati è previsto per il taglio periodico la normale denuncia del taglio.

IV. L'amministrazione comunale potrà esprimersi in merito alle domande di autorizzazione di taglio ed alle denunce di taglio, sentito il parere di tecnici specialisti del settore; in senso positivo, o negativo con prescrizioni particolari.

V. Sono escluse da suddette procedure autorizzative tutte le operazioni di taglio relative alla normale manutenzione periodica delle essenze legnose, rappresentate dalla scavatura e dalla potatura.

Art. 12 Transitorietà delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Fino all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale o di Ente all'uopo delegato, per le aree individuate dal PS come aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico è vietato l'utilizzo a fini edificatori, anche a carattere provvisorio e/o precario, come anche il mutamento, senza l'esecuzione di opere edilizie, della destinazione d'uso del suolo.

Art. 13 Aree per la mobilità

I. Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di strade, piazze e spazi pubblici aperti. Tali aree sono pubbliche e/o di uso pubblico, destinate all'uso carrabile e pedonale, pavimentate e, di norma, non edificabili salvo la possibilità di realizzare manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi medesimi. Per tali aree l'Amministrazione comunale potrà stabilire, con apposito regolamento, specifiche prescrizioni relative alle pavimentazioni, all'arredo urbano, all'illuminazione ed alle insegne. Le norme del presente articolo si applicano anche alle strade, piazze ed a tutti gli spazi pubblici anche se non espressamente individuati dal PGT.

- II. La rappresentazione grafica delle nuove strade e delle intersezioni per la messa in sicurezza degli incroci, nonché dei percorsi ciclabili, contenute nelle varie tavole del Piano di Governo del Territorio, ha valore di massima al solo scopo di poter indicare le opere in programma.

- III. In fase di progettazione esecutiva delle opere stradali verranno determinati: i percorsi con le loro esatte dimensioni, le quote altimetriche, le opere di interferenza con il sistema dei fossati irrigui, nonché le opere di mitigazione ambientale eventualmente necessarie, ivi compresa la messa a dimora di alberature e siepi.

Art. 14 Variante al Piano dei Servizi

Le destinazioni d'uso delle aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse pubblico sono quelle indicate nelle tavole PS1 PS2 PS 3 e PS4 allegate al PS.

In fase di attuazione del PS potranno essere mutate le destinazioni d'uso specifiche, a parità d'area impegnata, senza dover apportare varianti al PS, purché sia comunque garantito l'uso pubblico dell'attrezzatura o del servizio.

In questi casi i progetti preliminari delle opere dovranno essere espressamente approvati in Consiglio Comunale.