



COMUNE DI INZAGO

Piazza Quintino Di Vona, 3 - 20065 Inzago (MI) 02-9543981

Provincia di Milano

PIANO DEI SERVIZI

s3 Norme Tecniche del Piano dei Servizi

ADOZIONE: delibera n° 34 del 03-06-2009

APPROVAZIONE: delibera n° 61 del 11-11-2009
delibera n° 62 del 12-11-2009

il sindaco

Benigno Calvi

*il responsabile
del procedimento*

Geom. Sandro Lonati

Piano di Governo del Territorio versione approvata e conforme alle controdeduzioni e all'approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art. 13 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi e Valutazione Ambientale.

FDA international

urbanistica, architettura
di Marco Facchinetti e Marco Dellavalle
Via Gaetana Agnesi, 12
20135, Milano

www.fdainternational.it

PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

FDA international

urbanistica, architettura

di Marco Facchinetti e Marco Dellavalle

Via Gaetana Agnesi, n.12

20135, Milano

www.fdainternational.it

Collaboratori:

Dott. Nicola Bonati

Dott. Bartoletti Lorenzo

Arch. Pt. Battistessa Sara

Arch. Pt. Gianatti Mara

Dott. Giovenzana Lorenzo

Dott. Tirinnanzi Alessandro

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Dott. Ing. Alberto Rigoni

STUDI GEOLOGICI

GeoArbor studio

Dott. Carlo Leoni

Via Manzoni, n. 16

20060 Basiano (MI)

www.geoarbor.it

INDICE

1. Premesse del Piano dei Servizi e direttive derivanti dal Documento di Piano	5
2. Norme tecniche del Piano dei Servizi	7
<i>Articolo ps1. Elaborati del Piano dei Servizi</i>	<i>7</i>
<i>Articolo ps2. Disposizioni generali</i>	<i>7</i>
<i>Indici e parametri urbanistici generali</i>	<i>7</i>
<i>Articolo ps3. Esecuzione delle opere di urbanizzazione</i>	<i>8</i>
<i>Articolo ps4. Scomputo degli oneri di urbanizzazione</i>	<i>8</i>
<i>Articolo ps5. Opere di urbanizzazione primaria: definizione</i>	<i>9</i>
<i>Articolo ps6. Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria</i>	<i>9</i>
<i>Articolo ps7. Opere di urbanizzazione secondaria: definizione</i>	<i>10</i>
<i>Articolo ps8. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza</i>	<i>10</i>
<i>Articolo ps9. Attrezzature private di uso pubblico</i>	<i>11</i>
<i>Articolo ps10. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali</i>	<i>12</i>
<i>Articolo ps11. Aree per le attrezzature cimiteriali</i>	<i>12</i>
<i>Articolo ps12. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali</i>	<i>14</i>
<i>Articolo ps13. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali</i>	<i>15</i>
<i>Articolo ps14. Aree per parcheggio</i>	<i>16</i>
<i>Articolo ps15. Viabilità esistente</i>	<i>16</i>
<i>Articolo ps16. Viabilità di progetto</i>	<i>16</i>
<i>Articolo ps17. Piste ciclabili e ciclopedonali esistenti e di progetto</i>	<i>17</i>
<i>Articolo ps18. Aree per impianti tecnologici</i>	<i>18</i>
<i>Articolo ps19. Dotazione di aree per servizi urbanistici</i>	<i>19</i>
<i>Articolo ps20. Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi</i>	<i>21</i>
<i>Articolo ps21. Realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste</i>	<i>22</i>

<i>Articolo ps22. Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi</i>	<i>22</i>
<i>Articolo ps23. Programmazione del Piano dei Servizi</i>	<i>22</i>
<i>Articolo ps24. Localizzazione delle attività e rapporto con il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale</i>	<i>23</i>
<i>Articolo ps25. Corridoi ecologici ricadenti all'interno del perimetro del PLIS.....</i>	<i>23</i>

1. Premesse del Piano dei Servizi e direttive derivanti dal Documento di Piano

Il *Piano dei Servizi* si è definito come uno strumento che non solo tradizionalmente “conti” i servizi esistenti, previsti, attuati e non attuati, ma che strategicamente legghi lo sviluppo del territorio, il bene dei cittadini ed il sistema dei servizi pubblici e privati. La stretta relazione tra le indicazioni del Piano dei Servizi e la gestione economica del paese non consentono più previsioni irrealizzabili, e spingono soprattutto a ricercare per ogni previsione la giusta fonte di finanziamento e di realizzazione. Il Piano dei Servizi comprende così come si muove e da cosa è servita la popolazione, di quali servizi innovativi abbia bisogno, di quali siano le sue relazioni con i contesti contermini di maggiore dimensione, ma anche i contesti dell'immediato intorno e di come agganciare il comune ai bacini di servizio di maggior dimensione, definisce come possa essere impostata la partecipazione dei privati e delle trasformazioni dei privati per la costruzione e la realizzazione dei servizi mancanti, convenziona con i privati l'uso di servizi non pubblici, ma di interesse pubblico. E' infine *l'occasione per il comune per contare quello che possiede*, non solo in termini fisici di aree e di edifici, ma in termini dinamici di potenzialità effettive di spesa e di gestione strategica delle stesse.

Il Piano dei Servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi anche per gli ambiti di trasformazione inseriti all'interno del Documento di Piano:

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi;
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed, in generale, delle risorse territoriali;
- c. definizione di un'area all'interno degli ambiti di trasformazione destinata a dotazione di servizi in una quota minima a seconda della destinazione d'uso, da reperire in loco o monetizzare parzialmente (monetizzazione massima il 25% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi);
- d. definizione di servizi all'interno della città storica e consolidata da monetizzare o realizzare parzialmente per gli interventi di cambio di destinazione d'uso e/o demolizione e ricostruzione che prevedano l'aumento della richiesta di servizi;
- e. definizione della sostenibilità dei costi per la gestione, manutenzione e realizzazione di nuovi servizi, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati;

- f. definizione del piano generale dei sottoservizi nel sottosuolo (PUGGS);
- g. definizione di edilizia residenziale pubblica quale servizio di interesse pubblico e convenzionata (15% della Slp per gli ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali);
- h. definizione delle misure di tutela, salvaguardia e consolidamento dei corridoi ecologici presenti sul territorio.

Il piano dei servizi non ha termini ed è sempre modificabile (art 8 comma 14 Lr. 12/05 e smi)

2. Norme tecniche del Piano dei Servizi

Articolo ps1. Elaborati del Piano dei Servizi

I seguenti elaborati costituiscono il Piano dei Servizi:

s1	Servizi esistenti e di progetto: stato e quantificazione
s1_t1	Mapa dei servizi esistenti e di progetto
s1_t2	Schedatura dei servizi esistenti
s2	Relazione del Piano dei Servizi
s3	Norme tecniche del Piano dei Servizi
s4	PUGGS

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 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 eventualmente servita.

Articolo ps2. Disposizioni generali

Indici e parametri urbanistici generali

Rc = Rapporto di copertura (%)

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta S_c e la superficie fondiaria S_f .

- RC = 40% della SF -o uguale all'esistente quando superiore- per tutte le classificazioni compreso attrezzature sportive, ad esclusione delle aree destinate a giardini e parchi pubblici urbani e territoriali;
- RC = 5% della SF nel caso di giardini e parchi per l'edificazione di attrezzature direttamente attinenti.

Uf = Utilizzazione fondiaria

L' utilizzazione fondiaria genera diritti edificatori destinati al libero mercato. Si calcola dividendo la s_{lp} per la superficie fondiaria, è espressa in mq/mq.

- $U_f = 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per tutte le classificazioni compreso attrezzature sportive, ad esclusione delle aree destinate a giardini e parchi pubblici urbani e territoriali;
- $U_f = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ nel caso di giardini e parchi per l'edificazione di attrezzature direttamente attinenti.

H= Altezza dei fabbricati e dei fronti

- H = le altezze degli edifici pubblici sono definite in sede di progetto esecutivo, tenendo conto, ove compatibili con la natura dell'intervento, delle altezze medie degli edifici nell'intorno e comunque non potranno essere superiori a m 20,00;
- H = m. 40,00 per antenne e tralicci al servizio impianti tecnologici per le telecomunicazioni;
- Distanza dai confini = Pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di m 5;
- Ds Distanza dalle strade = m 5.

Per le attrezzature di proprietà privata di uso pubblico (fatta eccezione delle attrezzature religiose), se non asservite all'uso pubblico, in caso di demolizione e ricostruzione o di ampliamento, è consentito edificare una SIp pari a quella esistente prima della demolizione oppure con una SIp al massimo pari a quella riscontrabile nei comparti adiacenti al lotto di interesse, comunque sempre nel rispetto delle caratteristiche del tessuto circostante.

Sono consentiti in deroga ai parametri sopra riportati, gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e per la realizzazione di impianti tecnologici a supporto dell'attività svolta e adeguamenti delle strutture esistenti rispetto alla normativa antincendio e igienico-sanitaria, nonché opere di connessione tra gli edifici principali.

Articolo ps3. Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori attestata dal deposito al protocollo del Comune della certificazione di ultimazione dei lavori da parte della direzione dei lavori.

Articolo ps4. Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria nel rispetto della normativa di settore. Il Comune determina le modalità di

presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico – economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale, quando non diversamente espresso da eventuali convenzioni.

Articolo ps5. Opere di urbanizzazione primaria: definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale n° 12/2005, in cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche, ed in particolare:

- Strade: Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale vigente in merito, ossia il codice nazionale della strada e le relative indicazioni per la progettazione delle strade, prodotte dal ministero delle infrastrutture;
- Spazi di sosta e di parcheggio: Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione all'entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base alla misura minima di 3 mq/abitante;
- Fognature;
- Rete idrica;
- Reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- Pubblica illuminazione;
- Spazi di verde attrezzato.

Articolo ps6. Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ove occorra, il titolo abilitativo all'edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da un'impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo .

Articolo ps7. Opere di urbanizzazione secondaria: definizione

Le opere di urbanizzazione secondaria sono relative alle opere identificate all'art. 44 comma 4 della Legge Regionale n° 12/2005, e in particolare:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri.

Articolo ps8. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza

Sono definite in tale modo 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 o presente, di cui all'art. 9 della Legge Regionale n° 12/2005.

In tali zone è consentito sia completare le attrezzature esistenti che realizzare nuove attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei Servizi, 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.

Esse sono di norma destinate, secondo quanto specificamente indicato con apposita simbologia sul Piano dei Servizi di cui all'articolo 1, alla realizzazione di opere comprese nelle seguenti categorie di servizi:

- Servizi di carattere generale;
- Servizi per l'istruzione;
- Servizi a verde e attrezzature sportive;

- Servizi per la mobilità;
- Impianti tecnologici;
- Servizi di progetto.

L'eventuale realizzazione di tali attrezzature e la loro gestione da parte di singoli soggetti privati o da parte di Enti, proprietari o meno delle aree, è regolata dalle disposizioni contenute nell'articolo ps22.

Nel caso in cui l'intervento venga effettuato da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (come per esempio per le opere religiose o nel caso previsto dai commi successivi) verrà rilasciato idoneo titolo abilitativo alla costruzione.

Articolo ps9. Attrezzature private di uso pubblico

Nel caso di attrezzature di proprietà privata di uso pubblico (fatta eccezione delle attrezzature religiose) purché dotate di contratto di convenzione con il Comune, si prevedono dei limiti di edificabilità. Sarà possibile, in caso di demolizione e ricostruzione, o di ampliamenti, edificare in misura tale per cui l'attrezzatura a lavori terminati, non abbia una volumetria superiore a quella identificabile prima della demolizione oppure con una volumetria al massimo pari a quella riscontrabile nei comparti adiacenti al lotto di interesse, comunque sempre nel rispetto delle caratteristiche del tessuto circostante.

Servizi di carattere generale

Articolo ps10. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali

Il Piano dei Servizi classifica come servizi di carattere generale le aree ove esistono o sono previsti, attrezzature quali: centri sanitari, centri culturali, biblioteche, mercati, uffici postali, centri sociali, centri per anziani, caserme dei Carabinieri, ambulatori, centri studi e musei delle attività tipiche locali, canili comunali, chiese e centri parrocchiali, sale per il culto, case di riposo per anziani, ecc..

Funzioni non ammesse:

- Attività residenziali, commerciali, direzionali, ricettive, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive.

Modalità di attuazione

- mediante PdC o D.I.A. nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
- mediante le disposizioni dell'art. 33 com. 3 della Lr. 12/2005 per gli interventi realizzati dal Comune.

Articolo ps11. Aree per le attrezzature cimiteriali

All'interno dell'ambito cimiteriale comprendente il limite di rispetto non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né sotto, fatti salvi:

- gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita convenzione/autorizzazione;
- volumi tecnici senza permanenza di persone;
- attrezzature inerenti la custodia e la gestione dell'attrezzatura cimiteriale;
- strade di arroccamento per la struttura cimiteriale;
- parcheggi pubblici;
- impianti tecnologici.

Modalità d'intervento

- mediante PdC o D.I.A. nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
- mediante le disposizioni dell'art. 33 com. 3 della Lr. 12/2005 per gli interventi realizzati dal Comune.

Essendo la zona di rispetto ridotta al minimo di 50 metri, all'interno della stessa possono essere realizzati esclusivamente aree a verde "parco del cimitero", parcheggi e relativa

viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili comunque con il decoro e la riservatezza del luogo.

Per gli eventuali edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, si fa riferimento a:

- RR 9/11/2004 n. 6;
- Lr. 18/11/2003 n. 22;
- all'ultimo comma dell'art. 338 del R.D. 1265/34 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono pertanto ammessi interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso ovvero quelli previsti dalle lettere a,b,c dell'art. 27 della Lr. 12/2005.

Servizi per l'istruzione

Articolo ps12. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali

Comprende le aree già destinate o da destinare ad accogliere attrezzature scolastiche, nonché quelle necessarie per integrarne la dimensione al fine del rispetto dello standard stabilito dalla legge. È ammesso l'alloggio per il custode in misura non superiore a 150 mq di SLP, con esclusione di qualsiasi altra destinazione d'uso.

L'edificazione avverrà nel rispetto dei limiti specifici fissati dalle disposizioni vigenti in materia di edilizia scolastica, per tipologia di scuola, e col rispetto della distanza minima dai fabbricati pari a ml. 10,00 e dai confini pari a ml. 3,00.

Funzioni non ammesse:

- Attività residenziali, commerciali, direzionali, ricettive, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive.

Modalità di attuazione

- mediante PdC o D.I.A. nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
- mediante le disposizioni dell'art. 33 com. 3 della Lr. 12/2005 per gli interventi realizzati dal Comune.

Servizi a verde e attrezzature sportive

Articolo ps13. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali

È ammessa la realizzazione di campi di bocce, tennis, calcio, basket, pallavolo, pallamano, skateboard, minigolf, piste ciclabili, di pattinaggio, piscine, ecc., con le relative strutture di servizio, nonché piste da ballo all'aperto.

Sono altresì ammessi punti di ristoro ed edicole di giornali nel rispetto delle disposizioni del piano di adeguamento e sviluppo delle reti di vendita. Tali strutture, se proposte dai privati, dovranno essere realizzate attraverso permessi di costruire convenzionati. Parametri ed indici verranno definiti all'interno della convenzione.

Non sono ammesse altre destinazioni d'uso ad eccezione dei parcheggi pubblici o privati di uso pubblico realizzati nel sottosuolo, garantendo comunque uno spessore di suolo vegetato di almeno 60 cm tale da premettere quantomeno la piantumazione di specie arbustive.

Almeno un terzo della superficie deve essere piantumato con le essenze presenti sul territorio di Inzago.

Funzioni non ammesse:

Attività residenziali, commerciali, direzionali, ricettive, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive.

Servizi per la sosta e la mobilità

Articolo ps14. Aree per parcheggio

Comprende le aree destinate alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico o privato il cui uso dovrà essere convenzionato con l'Amministrazione comunale, nel rispetto della dotazione necessaria. Sono consentiti impianti in silos anche interrati.

Tali opere possono essere realizzate nel rispetto degli indici di distacco e dei limiti di arretramento ed in deroga all'indice Uf ed Rc.

La realizzazione di tali strutture da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione di asservimento od regolamento che disciplini le modalità di utilizzo.

E' ammessa la realizzazione e gestione da parte di privati, nel rispetto del CAPO II della LR 12/2005 e della L. 24.3.1989, n. 122, sulla base di convenzione con il Comune. Nelle medesime convenzioni potrà essere prevista la installazione di strutture precarie direttamente connesse con la destinazione principale.

Funzioni non ammesse:

Attività residenziali, commerciali, direzionali, ricettive, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive.

Articolo ps15. Viabilità esistente

Per quanto riguarda la viabilità esistente valgono le norme del codice della strada.

Articolo ps16. Viabilità di progetto

Per quanto riguarda la viabilità di progetto valgono le norme del codice della strada. Il documento di piano individua alcune linee guida da prendere in considerazione in caso di nuova realizzazione per quanto riguarda gli scenari di lungo periodo e quelli di breve e medio periodo.

Tale sistema dovrà essere attentamente valutato all'interno dei progetti di dettaglio ed esecutivi che verranno predisposti.

Per la viabilità di livello sovra locale vale la normativa di riferimento.

Entro la fascia di rispetto della rete viabilistica individuata nel PTCP si applicano le disposizioni e le norme contenute nel medesimo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

All'interno dei documenti che compongono il PGT la viabilità di progetto è stata rappresentata in modo indicativo. Sarà il progetto definitivo ed esecutivo che definirà puntualmente il tracciato. Eventuali differenze nella realizzazione del tracciato non comportano variante al PGT e saranno recepite come rettifiche allo stesso.

Articolo ps17. Piste ciclabili e ciclopedonali esistenti e di progetto

Per quanto riguarda le piste ciclabili e ciclopedonali esistenti e di progetto valgono le norme del Codice della Strada e le disposizioni delle Leggi Regionali in materia.

Il documento di piano individua alcune linee guida da prendere in considerazione in caso di riqualificazione, sistemazione e nuova realizzazione delle piste ciclopedonali. Tale sistema dovrà essere attentamente valutato all'interno dei progetti di dettaglio ed esecutivi che verranno predisposti. Sarà il progetto definitivo ed esecutivo che definirà puntualmente il tracciato. Eventuali differenze nella realizzazione del tracciato non comportano variante al PGT e saranno recepite come rettifiche allo stesso.

Impianti tecnologici

Articolo ps18. Aree per impianti tecnologici

Funzioni non ammesse:

Attività residenziali, commerciali, direzionali, ricettive, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive, ecc..

Modalità di attuazione

- mediante PdC o D.I.A. nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
- mediante le disposizioni dell'art. 33 com. 3 della Lr. 12/2005 per gli interventi realizzati dal Comune.

Destinazioni d'uso ammesse

- Impianti tecnologici.

Prescrizioni particolari

Nella realizzazione degli impianti tecnologici devono essere rispettate le prescrizioni igieniche e di sicurezza stabilite da Leggi e Regolamenti vigenti. Trattandosi di interventi attuati da società private, ancorché concessionarie dello Stato per la realizzazione e gestione di pubblici servizi, l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamenti e nuova costruzione di edifici è assoggettata al pagamento degli oneri urbanizzativi e del costo di costruzione, riferiti alla zona direzionale/commerciale del PGT.

Nelle aree non ancora utilizzate per la realizzazione di impianti tecnologici, è consentito soltanto l'uso agricolo, con l'esclusione di ogni edificazione ad eccezione delle recinzioni compatibili con la disciplina del Regolamento Edilizio.

Impianti tecnologici per le telecomunicazioni

Gli impianti tecnologici per le telecomunicazioni quali antenne e attrezzature annesse, possono di norma essere realizzate da società concessionarie della Stato per la realizzazione e gestione sul territorio italiano della rete e per l'espletamento del servizio pubblico radiomobile di comunicazioni, previo parere tecnico da parte dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, nelle seguenti parti di città:

- nella città consolidata dei beni e dei servizi (produttivi – commerciali);
- nelle aree per impianti tecnologici;

Quando la localizzazione interessa aree a servizi pubblici, è assoggettata a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

Servizi di progetto

Articolo ps19. Dotazione di aree per servizi urbanistici

Gli ambiti di trasformazione, i cambi di destinazione d'uso all'interno della città storica e consolidata e gli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno della città storica e consolidata che modifichino il bisogno di servizi e/o il numero di utenti e persone insediate, devono destinare aree per servizi pubblici.

La dotazione di servizi è stabilita in una quota minima a seconda della destinazione d'uso, da reperire in loco o monetizzare parzialmente (monetizzazione massima il 25% del servizio, salvo diverse specifiche all'interno delle singole schede d'ambito, garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi) così definita:

- 28 mq/ab (Abitanti teorici : SIp/50 mq) funzioni residenziali;
- 20% della SIp per le funzioni produttive;
- 100% della SIp per le funzioni direzionali, di cui un minimo a parcheggi 50%.

All'interno della città storica e consolidata nel caso di impossibilità di reperire i servizi gli stessi potranno essere anche totalmente monetizzati.

Per quanto concerne la destinazione d'uso commerciale si dovrà prevedere l'ammissibilità dell'apertura, ampliamento o trasferimento delle attività di vendita al dettaglio è subordinata alla verifica dei vincoli di natura urbanistica come di seguito specificati.

I mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie, inerenti edifici o aree sede di attività commerciali, sono subordinati alla medesima verifica.

Vicinato

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali o all'ampliamento di esistenti, è stabilita nella misura del 75% della superficie lorda di pavimento degli edifici di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Medie strutture di vendita

Per le medie strutture di vendita la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

I mutamenti di destinazioni d'uso di superfici maggiori a m² 150,00 di SLP, con opere o senza opere, questi ultimi riguardanti esclusivamente sedi di esercizi commerciali, comportano la verifica dell'Amministrazione Comunale in relazione alla necessità del reperimento di eventuali aree per servizi aggiuntive, effettuata caso per caso, tenendo conto:

- delle precedenti modifiche d'uso che abbiano già interessato l'area o l'edificio;
- delle costituzioni di aree per servizi che abbiano già interessato l'area o l'edificio;
- della dotazione nella zona di spazi per servizi;
- della necessità di spazi per servizi correlati all'affluenza veicolare presunta della nuova destinazione d'uso dell'area o dell'edificio, rispetto alla destinazione in essere.

Disposizioni attuative e specifiche

Attuazione del Piano dei Servizi

Articolo ps20. Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi

Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate nelle tavole prescrittive del Piano dei Servizi, sotto la voce servizi di progetto a livello locale, di cui all'articolo 1 e vincolate ai sensi della Legge Regionale n°12/2005.

L'acquisizione da parte del Comune può avvenire tramite esproprio o acquisizione bonaria, nei termini di legge, ovvero tramite cessione gratuita (diretta o attraverso l'acquisizione di aree soggette a perequazione) da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani Attuativi o degli Ambiti di Trasformazione.

Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici destinati ad usi diversi dal parcheggio, l'attuazione del PIANO DEI SERVIZI può avvenire anche mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con cui il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione, si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal PIANO DEI SERVIZI ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo i criteri convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è perpetua. Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del PIANO DEI SERVIZI senza che lo stesso abbia avuto, quanto alle ricordate aree, attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che il comune espliciti con proprio atto la

volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto.

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 (ambiti agricoli di frangia urbana e consolidamento del varco ecologico tra il villaggio e l'ambito di trasformazione a nord)

Nelle tavole s1 e s1_t1, 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 per le quali si prevede di conseguire l'uso pubblico nei termini di legge e secondo la programmazione del Piano dei Servizi.

Articolo ps21. Realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste

Sarà possibile realizzare attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, rientranti in una macro categoria diversa da quella indicata nel piano dei servizi, sulla base della distinzione riportata all'art. ps8" senza la necessità di variante al medesimo piano.

Articolo ps22. Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro carico o in compartecipazione con il Comune o con 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 a servizi, purchè non si tratti di aree agricole.

Articolo ps23. Programmazione del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio e può essere modificato e aggiornato ai sensi della Legge Regionale n°12/2005: il Comune in sede di bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

Disposizioni specifiche diverse

Articolo ps24. Localizzazione delle attività e rapporto con il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale

L'insediamento di attività in tutti gli ambiti è subordinato al rispetto delle prescrizioni del PGT relativamente alle destinazioni d'uso consentite.

Le attività insediate non devono recare molestia di ogni genere agli insediamenti finitimi.

Per le emissioni sonore massime consentite in ogni ambito del PGT, si fa riferimento al vigente Piano di Zonizzazione Acustica che dovrà essere aggiornato entro dodici mesi dall'approvazione del PGT, come previsto dall'art.4 della LR 13/2001.

Articolo ps25. Corridoi ecologici ricadenti all'interno del perimetro del PLIS

I corridoi ecologici sono costituiti dalle fasce di territorio che presentano continuità e sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati, agevolando lo spostamento della fauna. I corridoi ecologici presenti all'interno del PLIS devono attuarsi con la realizzazione di fasce di naturalità mediante la semina e messa a dimora di vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea, l'impianto di esemplari vegetali di pronto effetto al fine di realizzare al più presto unità alberate di aspetto piacevole.