



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2010

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Piano dei Servizi

SP04 - Norme Tecniche di Attuazione

con evidenziate le modifiche apportate
a seguito dell'accoglimento delle osservazioni



16 marzo 2011

Arch. Marco Engel, Arch. Valerio Testa con
Dott. Davide Bassi e Dott.ssa Laura Bossi

Indice

Art. 1	Finalità e contenuti del Piano dei Servizi	pag	1
Art. 2	Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	pag	1
Art. 3	Incentivi per la cessione gratuita al Comune delle aree di interesse pubblico	pag	2
Art. 4	Disposizioni per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi di interesse comune	pag	3
Art. 5	Disposizioni per le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive	pag	3
Art. 6	Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose	pag	4
Art. 7	Convenzioni per la realizzazione diretta di attrezzature e servizi	pag	4
Art. 8	Aree per la mobilità	pag	4
Art. 9	Aree per attrezzature cimiteriali	pag	5
Art. 10	Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico	pag	5
Art. 11	Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa	pag	5
Art. 12	Dotazione di aree per parcheggi pubblici	pag	6
Art. 13	Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente i mutamenti di destinazione d'uso	pag	6
Art. 14	Monetizzazione delle aree per servizi pubblici	pag	7
Art. 15	Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche	pag	7
Art. 16	Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole	pag	7
Art. 17	Coordinamento del Piano dei Servizi col programma comunale delle opere pubbliche	pag	7
Art. 18	Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS)	pag	8
Art. 19	Componente geologica, idrogeologica e sismica	pag	8

Art. 1 Finalità e contenuto del Piano dei Servizi

Compito del Piano dei Servizi è definire le azioni per l'adeguamento del sistema delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale alle esigenze dei cittadini.

A tale scopo le presenti norme contengono:

- * La classificazione delle aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche e di uso o interesse pubblico, in coerenza con lo stato attuale.
- * La determinazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
- * Le disposizioni ed i criteri per il coordinamento con la programmazione economica.

L'identificazione delle aree riservate alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture pubbliche configura vincolo espropriativo delle stesse.

In tutti i casi nei quali la norma contempla la facoltà della realizzazione diretta di attrezzature e servizi da parte dei proprietari delle aree individuate dal Piano dei Servizi, detta individuazione non configura vincolo espropriativo e non è pertanto soggetta a decadenza.

Per quanto attiene le reti dei sottoservizi, il Piano dei Servizi rimanda a quanto previsto dal Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS) che ne costituisce parte integrante.

Gli elaborati costituenti il Piano dei Servizi sono i seguenti:

SA01	Atlante dei servizi e proprietà comunali
SA02	Catalogo attrezzature pubbliche o private di uso pubblico esistenti
SP01	Piano dei servizi
SP02	Sistema dei percorsi di fruizione del territorio
SP03	Relazione illustrativa
SP04	Norme Tecniche di Attuazione

Art. 2 Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche sono ripartite nel seguente modo:

2.1 Aree per opere di urbanizzazione secondaria:

- a. Aree per l'istruzione
destinate agli istituti scolastici, pubblici o privati parificati;
- b. Aree per attrezzature di interesse comune
destinate alle attrezzature culturali, sociali, religiose, assistenziali, ivi compresi gli asili nido, sanitarie, amministrative, associative, ricreative e culturali;

- c. Aree a verde attrezzato e per lo sport
destinate a parchi e giardini, campi gioco, impianti sportivi e relative strutture di servizio;
- d. Aree per parcheggi pubblici
destinate a consentire la sosta temporanea dei veicoli in sede propria, distinguendole dagli spazi di sosta ricavati nella carreggiata stradale, che vengono considerati fra le opere di urbanizzazione primaria.

2.2 Aree per opere di urbanizzazione primaria:

- e. Aree stradali
destinate alle infrastrutture della viabilità pubblica, compresi i parcheggi ricavati lungo la carreggiata stradale.
- f. Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico
destinate alla realizzazione di impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, quali impianti di depurazione, piattaforme di trattamento o raccolta dei rifiuti, centrali telefoniche, stazioni delle infrastrutture di trasporto dell'energia, serbatoi ed impianti dell'acquedotto nonché delle relative strutture per la manutenzione.

Art. 3 Incentivazione per la cessione gratuita al Comune delle aree di interesse pubblico
--

Il Piano dei Servizi individua le aree di interesse pubblico che concorrono all'applicazione del meccanismo premiale per l'assegnazione della capacità edificatoria aggiuntiva agli Ambiti di trasformazione indicati dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione contrassegnati coi numeri 1 e 4).

La capacità edificatoria che viene generata quale premio assegnato agli Ambiti di Trasformazione per la cessione gratuita al Comune delle aree e spazi pubblici destinate ad essere acquisite è pari a 0,10 mq/mq.

La capacità edificatoria aggiuntiva è sommata alla capacità propria assegnata a ciascun Ambito di Trasformazione, fino al raggiungimento dell'indice massimo, secondo le modalità descritte nei Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano e nell'Allegato 1 a detti Criteri.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può richiedere il versamento del corrispettivo di acquisizione delle aree stesse e dare avvio alla procedura di esproprio.

La capacità edificatoria aggiuntiva viene assegnata all'Ambito di Trasformazione all'atto della cessione gratuita al Comune delle aree, come sopra indicato, ovvero al versamento delle somme corrispondenti.

Art. 4 Disposizioni per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi di interesse comune

Le attrezzature e i servizi di interesse comune, descritte al precedente art. 2.1.b, sono realizzate dal Comune, ovvero da associazioni, enti, cooperative e singoli privati che si impegnino a realizzarle e a gestirle in conformità ai programmi di intervento comunali. In questo caso la realizzazione delle attrezzature è regolata da un atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura e da una convenzione avente i contenuti esposti al successivo art. 7.

Quando le aree destinate alla localizzazione di attrezzature di interesse comune ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, le attrezzature saranno realizzate in base alle disposizioni del piano attuativo dal quale sono individuate, seguendo le indicazioni contenute nelle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione, prodotte in allegato al Documento di Piano.

In tutti gli altri casi gli interventi sono ammessi con procedura abilitativa semplice nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Rc = 50%
H = m. 11,50

Per le attrezzature e i servizi di interesse comune si applica la disciplina relativa ai parcheggi di pertinenza contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole all'art. 6.3.c.

Art. 5 Disposizioni per le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive

5.1 Aree di verde pubblico attrezzato

In generale nelle aree destinate a verde pubblico non è ammessa alcuna edificazione. Potranno esservi realizzati manufatti per il gioco dei bambini e dei ragazzi e chioschi per il ricovero di attrezzi e materiali.

La realizzazione nelle aree di verde pubblico di eventuali ulteriori attrezzature o servizi, anche a gestione privata, quali chioschi bar e ristoranti, dovrà essere contemplata all'interno degli strumenti di pianificazione attuativa o dei progetti delle opere pubbliche da approvarsi secondo le procedure di legge.

5.2 Aree per attrezzature sportive

Nell'ambito delle zone destinate ad attrezzature sportive é ammessa la concessione a soggetti privati che si impegnino, con apposita convenzione avente i contenuti esposti al successivo art. 7, a realizzare a proprie spese ed a gestire opere ed impianti in conformità ai programmi di intervento comunali.

La realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

H = m. 11,50 per le coperture di impianti sportivi, salvo esigenze di maggiore altezza per determinate discipline sportive

La copertura stagionale degli impianti sportivi non deve essere conteggiata nella verifica del rapporto di copertura.

Per le attrezzature e i servizi sportivi si applica la disciplina relativa ai parcheggi di pertinenza contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole all'art. 6.3.c.

Art. 6 Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose

Nelle aree destinate all'attività religiosa e di culto é consentita la realizzazione, con titolo abilitativo semplice, degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature di proprietà e gestione dell'Ente istituzionalmente competente, connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, educativa).

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature é soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto: pertanto la realizzazione e la gestione delle attrezzature non è assoggettata alla stipula di alcuna convenzione.

Alle aree destinate ad attrezzature religiose ricadenti nel centro storico si applicano le più specifiche prescrizioni eventualmente dettate dal Piano delle Regole.

Si applicano in ogni caso alle aree per attrezzature religiose le disposizioni degli articoli da 70 a 73 della LR 12/05.

Art. 7 Convenzioni per la realizzazione diretta di attrezzature e servizi

La realizzazione delle attrezzature da parte di soggetti privati sarà regolamentata da apposita convenzione ed accompagnata da atto di asservimento dell'attrezzatura realizzata, in ottemperanza alle disposizioni contenute all'art. 9, comma 10, della LR 12/2005.

L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione.

La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione. La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fidejussorie.

Art. 8 Aree per la mobilità

Nelle tavole di piano sono indicativamente tracciate le nuove sedi viarie da realizzare. Le strade per le quali il Piano non contiene alcuna indicazione sono destinate a mantenere l'assetto attuale quanto al calibro ed agli allineamenti. In ogni caso le strade pubbliche di distribuzione dovranno tendere al raggiungimento della sezione minima di m. 7.

Nelle tavole di Piano sono altresì riportati i tracciati delle strade previste dalla pianificazione sovracomunale. A queste si applicano i limiti di salvaguardia disposti dalla legge, come rappresentati nelle tavole dei PGT. (Parere Provincia, n° 1)

La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali, contenuta nelle tavole di Piano ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti.

Per la sentieristica si richiamano esplicitamente le indicazioni contenute nel Piano Paesaggistico Regionale, Vol 7, recante le “Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità”.

Art. 9 Aree per attrezzature cimiteriali

Le aree interessate dai cimiteri esistenti e previsti sono destinate alla realizzazione delle strutture cimiteriali. Le aree circostanti, costituenti le relative fasce di rispetto, sono destinate al loro ampliamento e alla salvaguardia igienico ambientale.

In tali aree, oltre alle opere cimiteriali, sono consentite esclusivamente quelle ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell’attrezzatura principale.

È vietata la costruzione di nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.

È consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, limitando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

Art. 10 Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico

Sono le aree riservate alla realizzazione di attrezzature ed impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, quali impianti di depurazione e di trattamento dei rifiuti, stazioni delle infrastrutture di generazione o di trasporto dell'energia, serbatoi ed impianti dell'acquedotto, nonché delle relative strutture per la manutenzione.

Tali aree sono equiparate a quelle destinate alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie.

Art. 11 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

11.1 Dotazione minima di aree per servizi e spazi pubblici all’interno dei comparti di pianificazione attuativa

Il Piano dei servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei piani attuativi, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall’articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05:

- a) per la SLP destinata a residenza e funzioni accessorie, ivi compreso il commercio di vicinato: 80% della SLP;
- b) per la SLP con destinazione industriale o artigianale: 20% della SLP;

- c) per la SLP con destinazione terziaria: 100% della SLP, fatta eccezione per le strutture commerciali, per le quali sono previste specifiche dotazioni minime.

11.2 Dotazione minima di aree per servizi e spazi pubblici in applicazione dell'indice aggiuntivo per riqualificazione urbana

Come disposto all'art. 11.3 delle NTA del Piano delle Regole, all'applicazione dell'indice aggiuntivo per riqualificazione urbana, pari al 15% della capacità edificatoria risultante dall'applicazione dell'indice proprio, deve corrispondere la cessione di una superficie per spazi e servizi pubblici pari al 200% della SLP realizzata in applicazione di detto indice aggiuntivo.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può richiedere il versamento del corrispettivo di acquisizione delle aree stesse in analogia a quanto disposto al precedente art. 3. (oss. 73B)

Art. 12 Dotazione di aree per parcheggio pubblico

Nell'esecuzione dei piani attuativi, all'interno della superficie destinata alle urbanizzazioni secondarie calcolata come disposto al precedente art. 11, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- * n° 1 posto auto ogni 150 mq di SLP destinata alla residenza e per le altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza, compresi gli esercizi commerciali di vicinato (Gf 1);
- * n° 1 posto auto ogni 200 mq di SLP per la destinazione produttiva (Gf 2);
- * n° 1 posto auto ogni 50 mq di superficie di vendita (Gf 5), esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, e di superficie delle attività terziarie (Gf 3).

La superficie convenzionale dei parcheggi è definita in mq. 25 per posto auto.

Art. 13 Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente i mutamenti di destinazione d'uso

Per mutamenti di destinazione d'uso, ammissibili in base alle norme del Piano delle Regole, connessi all'esecuzione di opere edilizie, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere integrata nei seguenti casi:

- a) ove si configuri una nuova destinazione ad attività terziaria dei sottogruppi funzionali Gf 3.2, Gf 3.3 e Gf 3.4;
- b) ove si configuri una nuova destinazione a pubblici esercizi e locali di intrattenimento e spettacolo del gruppo funzionale Gf 4;
- c) ove si configuri una nuova destinazione ad attività di commercio al dettaglio dei sottogruppi funzionali Gf 5.2; Gf 5.3; Gf 5.4.

In questi casi, ove la dotazione delle aree per urbanizzazioni secondarie non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione minima prescritta dal precedente art. 11 dovrà essere reperita all'interno dell'area di intervento, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.

In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non

configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, come disposto al successivo art. 14.

Art. 14 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici

Quando la cessione delle aree indicate al precedente art. 11 non sia ritenuta opportuna dal Comune, la convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dalle delibere comunali in materia. Detti proventi possono essere utilizzati per l'acquisizione delle aree a destinazione pubblica ovvero per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, come disposto all'art. 46, comma 1 della LR 12/05.

Quando il piano attuativo riguarda la realizzazione di medie strutture di vendita da realizzare all'interno degli Ambiti di Trasformazione, il fabbisogno di parcheggi pubblici, come definito al precedente art. 11, deve essere interamente soddisfatto all'interno del comparto oggetto del piano attuativo stesso.

Art.15 Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche

Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, vi è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.

Art. 16 Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole

Per quanto non trattato dalle presenti si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano delle Regole).

In particolare si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per quanto riguarda la definizione dei parametri e degli indici edilizi, la classificazione delle destinazioni d'uso, la dotazione di parcheggi di pertinenza.

Art. 17 Coordinamento del Piano dei Servizi col programma comunale delle opere pubbliche

In sede di formazione del Bilancio comunale e di approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del presente Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al Piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale, come disposto all'art. 9, comma 15 della LR 12/05.

Art. 18 Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS)

Il presente Piano dei Servizi è integrato con le disposizioni del PUGSS che ne costituisce parte integrante.

Saranno del pari integrate nel presente Piano dei Servizi le successive integrazioni e varianti del PUGSS.

Art. 19 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Piano dei Servizi è integrato dai documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale e dalle disposizioni normative che lo accompagnano.