



**COMUNE DI CISERANO**

Provincia di Bergamo



DOCUMENTO  
**PdS**

**PIANO DEI SERVIZI**  
**ART. 9 L.R. 12/2005**

**PIANO DEI SERVIZI**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
Modificate a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

**PROGETTAZIONE**

**AMBIENTE  
TERRITORIO  
INFRASTRUTTURE  
ENGINEERING  
S.R.L.**

Sede: 20060 Gessate (Mi)  
Ufficio Amministrativo e Tecnico:  
via Marconi 22  
24041 Brembate (Bg)  
P.I./C.F. 06140070969  
capitale sociale € 10.000,00 i.v.  
tel. e fax: 035802864  
email: atiengineeringsrl@libero.it

**PROGETTISTA E DIRETTORE TECNICO**

**Dott. Cosimo Caputo**  
Pianificatore Territoriale

**COLLABORATORI**

Dott. Ilaria Mazzoleni - Naturalista  
Dott. Paolo Motta - Pianificatore Territoriale  
Dott. Valentina Tadini - Architetto

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 36 del 20-12-12

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 15 del 28-05-13

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**INDICE:**

|                                                                                                                                              |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| ART. 1 INTRODUZIONE                                                                                                                          | PAG. 3  |
| ART. 2 LA NOZIONE DI SERVIZIO E QUELLA DI STANDARDS                                                                                          | PAG. 5  |
| ART. 3 RIFERIMENTI NORMATIVI                                                                                                                 | PAG. 8  |
| ART. 4 PIANO DEI SERVIZI                                                                                                                     | PAG. 9  |
| ART. 5 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI                                                                                        | PAG. 12 |
| ART. 6 AREE PER SERVIZI                                                                                                                      | PAG. 15 |
| ART. 7 NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE LOCALE,<br>PER MOBILITA' E ZONE A CARATTERE URBANO E SOVRACOMUNALE | PAG. 17 |
| ART. 8 AREE "S" PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO A CARATTERE LOCALE                                                              | PAG. 20 |
| ART. 9 INDIRIZZI                                                                                                                             | PAG. 22 |
| ART.10 POSSIBILITÀ DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI                                                                                  | PAG. 23 |

## ART.1 INTRODUZIONE

La legge regionale 12/2005 si ispira a principi generali di grande rilievo per le implicazioni che ne derivano sul rinnovamento del modello di governo delle città.

Comprendere la logica sottostante ai nuovi disposti normativi è fondamentale ai fini dell'assunzione di un corretto atteggiamento di interpretazione e applicazione degli stessi da parte degli Enti locali.

La nuova Legge risponde all'esigenza di adeguare alle mutate condizioni socio-economiche e di qualità della vita il computo degli standard e lo fa con modalità di vasto respiro, privilegiando gli aspetti qualitativi, attuativi e gestionali dei servizi, rispetto a quelli quantitativi dello standard tradizionale.

L'impianto della normativa statale e regionale decisamente influenzata da una concezione di derivazione razionalista (movimento moderno in architettura), alla cui base era l'esigenza di trasferire sul territorio un modello politico-ideale fondato sull'eguaglianza di tutti i cittadini, come possibilità di accesso alla stessa quantità di servizi nel proprio ambito territoriale, ha fortemente indirizzato non solo, in astratto, la cultura del piano, ma anche i concreti contenuti della regolamentazione edilizia, mirando esclusivamente ad un aumento delle quantità di standard, senza introdurre alcuna diversificazione (o introducendone di limitate) in rapporto alle specificità locali, proprio nel momento in cui si operava una estensione dello strumento «Piano Regolatore Generale» a tutto l'ambito regionale.

La definizione quantitativa dello standard, peraltro, come operata dal decreto del 1968, non era già allora frutto di una rigorosa valutazione sul migliore utilizzo dei suoli urbani, bensì derivava da una pesante mediazione con gli operatori immobiliari e si configurava, pertanto, come misura di salvaguardia rispetto ad una urbanizzazione incontrollata del territorio.

La disciplina urbanistica pregressa ha però evidenziato, con gli anni e le esperienze, due carenze di fondo:

- una carenza nella definizione degli aspetti previsionali fondanti l'elaborazione del Piano assegnando quindi scarsa rilevanza alla verifica delle dinamiche in corso;
- una carenza negli strumenti di attuazione delle previsioni di Piano, che deriva, da un lato, dalla prevalente ascrizione delle politiche dei servizi all'iniziativa pubblica.

Ne è derivata un'impostazione formalistica, votata prevalentemente al rispetto della norma, in cui l'attenzione al servizio si è ridotta al solo computo della estensione metrica degli standard.

Questo approccio, pur positivo negli aspetti cautelari e conservativi, si è nella prassi, dimostrato inidoneo a garantire una reale dotazione di servizi e, soprattutto, un'effettiva attenzione alla costruzione, negli strumenti urbanistici generali, di un disegno urbano, nel quale si compongano e si organizzino i rapporti reciproci tra i diversi luoghi e le diverse funzioni.

Oggi, i tempi sono maturi per superare il tradizionale concetto di standard quantitativo, dando spazio a modalità previsionali più attente al complesso di requisiti che determina l'appropriata localizzazione e qualità di un servizio, connesse a loro volta alle specifiche caratteristiche prestazionali richieste, che ne determinano tipologia, dimensione, attrezzatura, gestione, ecc.

Le innovazioni apportate dalla L.R. 12/2005, confermano, relativamente al Piano dei Servizi, l'esattezza dell'intuizione, per la quale, se costituisce indubbio ed ineludibile «principio fondamentale» dell'ordinamento urbanistico la necessaria presenza di un equilibrato rapporto tra espansione urbana e diffusione e qualità dei servizi annessi, non rappresenta dovere assoluto che tale rapporto si ponga nei termini, quantitativi e qualitativi, di dettaglio indicati in una regolamentazione assai risalente quale è quella del D.M. 1444/1968.

Ulteriore aspetto di enorme rilievo è ricavabile dall'impostazione assunta nella legge regionale, nella parte in cui ha effettuato uno slittamento sostanziale di ruolo a favore del livello comunale, attribuendogli il fondamentale diritto/dovere di ricercare in forme autonome (ed, appunto, differenziate) il migliore equilibrio tra sviluppo e servizi in relazione alle concrete esigenze e caratteristiche del proprio territorio e comunità amministrata.

E' inoltre il caso di notare come le disposizioni contenute nella L.R. 12/2005, che non solo aprono il settore dei servizi alla partecipazione ed iniziativa dei privati, ma indicano la finalità (e il criterio di valutazione) delle attività di servizio nell'interesse generale, sostituiscono, con tale nozione, il più restrittivo criterio dell'interesse pubblico.

**ART.2 LA NOZIONE DI SERVIZIO E QUELLA DI STANDARDS**

La L.R. 12/2005, assumendo a suo presupposto la valutazione delle criticità indotte dalla disciplina previgente ed evidenziate dagli effetti della sua applicazione, ha delineato, il «Piano dei Servizi» come elaborato obbligatorio del Piano di Governo del Territorio, per l'attuazione di una concreta politica dei servizi di interesse pubblico.

A tal fine la Legge:

- punta a rendere più realistica la base di calcolo degli standard, modificando le modalità di computo della capacità insediativa di piano;
- riconosce ai Comuni autonomia di valutazione della propria realtà insediativa e del grado di sufficienza ed efficienza dei servizi offerti alla collettività locale, obbligandoli, peraltro, a documentare l'idoneità dei siti prescelti in rapporto alla localizzazione di ogni servizio/attrezzatura esistente o previsto;
- elimina categorie predefinite di standard e ne amplia la nozione sino a farla coincidere con quella di servizi di interesse pubblico e generale, demandando alla discrezionalità comunale la scelta dei servizi da considerare nel calcolo degli standard;
- valorizza ed incentiva le forme di concorso e coordinamento tra Comuni ed Enti per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei servizi;
- incentiva nuove forme di collaborazione pubblico-privato, idonee a garantire l'effettiva fruibilità dei servizi, con determinati livelli di qualità, prescrivendo che, per i servizi erogati da privati (in concessione, convenzione, o comunque abilitati) la rispondenza ad una funzione pubblica viene assicurata dalle amministrazioni comunali, in via diretta, nell'esercizio dei propri poteri di direzione, controllo e vigilanza;
- orienta ad una progettazione che valorizzi la funzione ambientale ed ecologica del verde;
- indica nei parcheggi un fondamentale strumento di governo della mobilità;
- persegue l'integrazione tra gli strumenti di programmazione ed indirizzo previsti dalle normative di settore ed il Piano dei Servizi.

L'oggetto del Piano in esame è costituito dalla categoria dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, che, come tale, è più ampia di quella degli standard urbanistici. Vi sono comprese, infatti, tutte le attrezzature ed infrastrutture urbane, ivi incluse, quindi, quelle ordinariamente ascritte al tema delle urbanizzazioni primarie (viabilità, arredo urbano, servizi tecnologici, servizi pubblici primari – acqua, gas, elettricità, trasporti, ecc.); sono inoltre considerati i servizi a gestione diffusa sul territorio, spesso non coincidenti con l'esistenza di apposite strutture (servizi sociali e di assistenza).

La nozione di servizio non coincide, però, automaticamente con quella di standard urbanistico: compito del Piano dei servizi è, infatti, oltre a quello di costituire atto di programmazione generale per la totalità delle attività e strutture costituenti servizio, altresì quello di selezionare, nell'ambito dei servizi programmati, quelli che l'Amministrazione comunale, sulla scorta delle valutazioni delle esigenze locali e degli obiettivi di azione individuati, identifica altresì come standard urbanistici.

La definizione degli standard, quindi, se da un lato recupera un campo di esplicazione tendenzialmente illimitato (è potenzialmente standard tutto ciò che è qualificabile come servizio di interesse pubblico e generale), superando le anguste elencazioni della disciplina previgente ed esprimendo, così, per intero il proprio valore di strumento di implementazione della qualità del vivere, dall'altro resta salvaguardata nella propria autonomia: sono e saranno standard quegli specifici servizi ed attrezzature che la collettività locale, nel tempo, riconosce come essenziali e basilari per l'equilibrata strutturazione del territorio, e che della sua gestione costituiscono, appunto, standard, cioè costanti.

Non è standard, infatti, ciò che, essendo in realtà minimamente indispensabile per la stessa esistenza di un insediamento, non ne rappresenta un'implementazione in termini qualitativi: la viabilità, le reti tecnologiche essenziali, in sostanza, più che un servizio sono presupposto per la sussistenza del segmento del territorio da servire, mentre l'ampliamento del catalogo degli standard potrà, invece, più agevolmente esercitarsi nei settori della socialità e dell'assistenza alle imprese (si pensi, ad esempio, ai servizi di assistenza domiciliare agli anziani, ai malati, oppure a strutture autogestite di assistenza all'infanzia, o ancora a centri culturali e ricreativi per le fasce giovanili).

La nozione di standard non è più limitata al concetto di aree o strutture edilizie, potendosi estendere a tutte quelle attività che in concreto concorrono nel realizzare un'autentica qualità della vita, non di rado accompagnando la persona in fasi estremamente delicate della propria esistenza.

Nasce quindi la necessità di creare uno strumento capace di interpretare le dinamiche sociali e di rispondere ad esse in modo adeguato.

Ne consegue la necessità di applicazione di processi di marketing all'azione della pubblica amministrazione, nella consapevolezza che il miglioramento della qualità della vita dei cittadini non è un elemento accidentale, ma il valore sostanziale dell'impegno economico profuso dall'istituto "Ente pubblico", che ne determina la sua stessa legittimazione.

In questo quadro si ritiene opportuno sottolineare il valore fondante della nozione di interesse generale, che non costituisce un dato astratto, definibile a priori o precostituito, né coincide necessariamente con l'interesse della Pubblica Amministrazione.

Nel caso in argomento deve intendersi come interesse generale l'assetto che, in base alle condizioni, anche temporali, del contesto dato, meglio corrisponde a criteri di efficienza territoriale, sviluppo sostenibile, maggiore offerta di spazi e servizi, miglioramento della qualità della vita individuale e sociale delle comunità.

L'interesse pubblico è nozione che, nell'ambito dell'ampio concetto di interesse generale, identifica quelle attività e iniziative che, all'esito del processo di valutazione e sintesi di cui sopra, vengono riconosciute come necessariamente pertinenti all'azione di un ente pubblico, quale condizione per il loro svolgimento con caratteristiche coerenti all'obiettivo assegnato a tali attività. Le attività di interesse pubblico sono anch'esse gestibili da soggetti privati, i quali, però, in tal caso, agiranno quali delegati o sostituti dell'ente pubblico, con conseguente assoggettamento della loro attività al sistema di regole proprio dell'attività amministrativa.

Sulla scorta di tali indicazioni di contenuto, il Piano dei Servizi si configura, quindi, come uno strumento principalmente di programma laddove definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, «configurandosi tecnicamente come disegno urbanistico nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci fra i diversi spazi destinati a servizi e

fra questi spazi a servizi e le aree urbane consolidate (aree da mantenere o da trasformare) o da urbanizzare (aree di espansione)».

Trattandosi di uno strumento programmatico, inoltre, il Piano dei Servizi richiede un'analisi dei bisogni, che può essere correlata, a seconda dei casi, ad ambiti territoriali, a segmenti di popolazione od a settori funzionali; in funzione di tali bisogni sarà possibile costruire il cosiddetto portafoglio di servizi da attuare. In questo processo formativo il sistema delle attrezzature va visto non più come un complesso di vincoli, ma come un programma coordinato di opere.

**ART.3 RIFERIMENTI NORMATIVI**

**1** Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art.9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.

**2** 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.

**3** Le previsioni di servizi contenute all'interno di comparti perimetrati definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, ai sensi dell'art. 11, comma 3 ed art. 12, comma 3, hanno le caratteristiche di cui al comma 2 del presente articolo.

**4** Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

**ART.4 PIANO DEI SERVIZI****1 Il Piano dei Servizi:**

- concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
- promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
- è strumento di indirizzo per la attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

**2** Obiettivi principali del Piano dei Servizi sono la riqualificazione e il potenziamento delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, come di seguito illustrato, nonché il sistema paesistico-ambientale e della viabilità.

Per raggiungere tali obiettivi il P.G.T. prevede le seguenti azioni:

- Ampliamento del parco Locale di Interesse Sovracomunale della Geradadda per una superficie di 49 ettari di territorio comunale;
- Creazione di nuove piste ciclopeditoni con particolare attenzione al percorso che da via Cabina condurrà alla nuova stazione ferroviaria di Arcene;
- Potenziamento del parco Fopa Gera;
- Valorizzazione del parco delle cave – 24 ettari di territorio comunale;
- Riqualificazione della rete viaria del centro storico;
- Allargamento di via Boltiere fino al confine del territorio comunale, e creazione di pista ciclopeditona;
- Riqualificazione di Corso Europa e manutenzione ordinaria del manto stradale dell'area Zingonia;
- Riqualificazione e completamento del circuito primario per la viabilità comunale a sud della SP122;
- Completamento della riqualificazione dell'area antistante il cimitero e tutela di 1,25 ettari a disposizione per il futuro ampliamento del cimitero;
- Recepimento previsioni viabilistiche sovracomunali: il raccordo autostradale IPB e interventi viabilistici ad esso connessi;
- Potenziamento degli impianti fotovoltaici.

**L'AMPLIAMENTO DEL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DELLA GERADADDA**

La porzione sud-occidentale del territorio comunale di Ciserano rientra nel perimetro dell'area protetta del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Geradadda.

Attualmente il PLIS interessa le zone agricole poste nella porzione più meridionale del Comune e il territorio dell'ambito estrattivo, per una superficie complessiva di circa 81,33 ettari.

L'Amministrazione Comunale di Ciserano prevede l'ampliamento verso nord del perimetro del PLIS della Geradadda sul territorio comunale, su una superficie di circa 49,44 ettari. In particolare, l'ampliamento interessa le aree agricole ad ovest del centro abitato situate a sud della Strada Provinciale SP122 "Francesca", e territori agricoli situati a est della centrale elettrica sino al confine con la linea ferroviaria Bergamo-Treviglio.

Il PLIS ampliato a seguito della proposta si estenderà pertanto sul territorio di Ciserano su una superficie complessiva di circa 130,77 ettari, comportando un incremento del 60,78% della superficie attuale del Parco sul territorio comunale.

La scelta di annettere nuove porzioni di territorio comunale al PLIS è dettata dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di tutelare e valorizzare il paesaggio e le attività agricole su più ampie porzioni di territorio, ossia su aree dove poter concretizzare mirate azioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione delle risorse del territorio già perseguiti dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Geradadda, quali:

- 1) recupero e valorizzazione del paesaggio e del sistema delle rogge, attraverso la valorizzazione e la reintroduzione di specie autoctone, il completamento delle alberature e/o la collocazione di nuove, la sistemazione e la manutenzione delle sponde, il miglioramento dei percorsi campestri;
- 2) creazione del sistema di fruizione del parco per il tempo libero, mediante l'individuazione di poli di interscambio gomma/ferro/bici, il potenziamento delle infrastrutture esistenti (centri sportivi, area attrezzate, ecc.), l'individuazione di nuove localizzazioni anche temporanee (ad es. aree sosta/pic-nic, maneggio, chioschi, percorsi-vita, vivai, infopoint, ecc.), il recupero e la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico (sia rurale che religioso), l'individuazione di percorsi di raccordo con le aree protette limitrofe;
- 3) valorizzazione del settore agricolo, poiché il P.L.I.S. è costituito essenzialmente da aree agricole la collaborazione fattiva degli agricoltori è basilare per l'esistenza stessa del parco, in quanto l'agricoltura ha sempre rappresentato uno strumento di difesa e riequilibrio dell'ambiente;
- 4) individuazione e realizzazione di modalità di mitigazione e compensazione ambientale delle infrastrutture ad alto impatto, in collaborazione con gli enti e le società responsabili degli interventi.

#### **L'INTERCONNESSIONE AUTOSTRADALE DEL SISTEMA VIABILISTICO PEDEMONTANO CON IL RACCORDO AUTOSTRADALE DIRETTO BRESCIA – MILANO (fonte: Regione Lombardia)**

L'Interconnessione autostradale del Sistema Viabilistico Pedemontano con il raccordo autostradale diretto Brescia-Milano (IPB) è stata inserita tra le opere viabilistiche prioritarie di Regione Lombardia e consiste nel collegamento delle due autostrade in territorio bergamasco.

L'intervento fa parte del pacchetto delle autostrade regionali, assieme alla Cremona – Mantova e all'autostrada Broni – Pavia – Mortara. Infrastrutture Lombarde Spa è il soggetto concedente per Regione Lombardia.

Il progetto preliminare predisposto dal promotore Autostrade Bergamasche Spa prevede lo sviluppo dell'autostrada regionale tra Boltiere (interconnessione con l'Autostrada Pedemontana Lombarda) e Casirate d'Adda (Interconnessione con l'Autostrada BreBeMi) per un totale di 12,9 km.

Completa il progetto l'opera connessa di raccordo con la tangenziale sud di Bergamo per ulteriori 5,9 km in comune di Osio Sotto.

Come ulteriori opere connesse sono previste le seguenti interconnessioni con la viabilità esistente:

- collegamento con la SP 184 nei comuni di Osio Sotto e Boltiere;
- collegamento alla SP n. 122 Francesca in comune di Ciserano e suo adeguamento in sede per la connessione della zona produttiva sovra comunale conosciuta come Zingonia;
- collegamento alla SP 142 e raccordo alla SS 42 in comune di Treviglio;
- collegamento alla ex SS 11 in comune di Treviglio e interconnessione con BreBeMi in corrispondenza del casello di Casirate d'Adda.

Le opere connesse si sviluppano complessivamente per 11.241 km.

Sono interessati i territori comunali di Boltiere, Casirate d'Adda, Ciserano, Dalmine, Fara Gera d'Adda, Levate, Osio Sopra, Osio Sotto, Pontirolo Nuovo, Stezzano, Treviglio, Verdellino. Il tracciato taglia da sud-ovest a nord-est il territorio occidentale del comune di Ciserano.

Considerata la strategicità delle arterie sopracitate anche in relazione alla costruenda IPB, nessun tratto di tali arterie sarà interessato da limitazioni di traffico (per esempio per fasce orarie o di giorno settimanale o di residenza) salvo per quanto riguarda il traffico dei mezzi pesanti e salvo accordi con gli Enti regionali competenti per le infrastrutture sovra comunali.

### Dimensionamento del Piano dei Servizi:

| AREE A DESTINAZIONE A SERVIZI                                                        | HA           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Servizi religiosi/cimitero                                                           | 1,24         |
| Servizi socio - sanitari                                                             | 0,73         |
| Servizi comunali                                                                     | 0,76         |
| Servizi tecnologici                                                                  | 0,20         |
| Servizi per l'istruzione                                                             | 1,65         |
| Impianto sportivo privato                                                            | 1,56         |
| Impianti sportivi                                                                    | 3,50         |
| Verde pubblico a parco o giardino/verde attrezzato/verde di rispetto                 | 18,99        |
| Aree verde pubblico/per ampliamento cimitero legate all'attuazione degli ATU4 e ATU6 | 1,50         |
| Parcheggi                                                                            | 3,85         |
| Rete ferroviaria                                                                     | 1,26         |
| Rete stradale                                                                        | 41,24        |
| <i>Totale</i>                                                                        | <i>76,49</i> |

## ART.5 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1 L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

### Parametri urbanistici

- **Superficie territoriale. (St)**  
misurata in mq, riguarda la superficie complessiva di un'area di intervento comprensiva delle aree edificabili di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Superficie fondiaria. (Sf)**  
misurata in mq, riguarda l'area di pertinenza degli edifici (lotto edificabile) o degli impianti, escluse le aree di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Densità fondiaria. (Df)**  
misurata in mc/mq, riguarda il volume massimo fuori terra, costruibile sulla superficie fondiaria **Sf**, escluso logge e porticati per le nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti all'adozione del P.G.T. le logge ed i porticati si considerano volumi esistenti acquisiti.
- **Rapporto di copertura. (Rc)**  
misurato in mq/mq nel rapporto Superficie coperta/Superficie lotto, dove per Superficie coperta si intende la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici esterni dalla quota + 0,30, comprese le murature, le logge, i balconi oltre la sporgenza di mt.1,50, le autorimesse ed i fabbricati accessori (depositi, serre, porticati, etc.).
- **Distanza minima dalle strade. (Ds)**  
riguarda la distanza degli edifici emergenti dalla quota 0.00 dal ciglio della strada.
- **Distanza minima dai confini. (Dc)**  
riguarda la distanza minima degli edifici emergenti la quota 0.00 dai confini del lotto edificabile.
- **Distanza minima tra gli edifici (De)**  
riguarda la distanza minima tra gli edifici emergenti la quota 0.00.
- **Superficie utile. (Su) o Superficie Lorda di Pavimento (Slp)**  
riguarda la somma delle superfici coperte lorde di tutti i piani utili sia fuori terra che cantinati e seminterrati, salvo le autorimesse e gli impianti tecnici (centrale termica e di condizionamento, centrale elettrica, deposito immondizie).  
Relativamente alla destinazione commerciale, e con riferimento a tutte le tipologie di esercizi attivabili, così come definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98, nella superficie utile non sono computate le aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra). Quanto alla definizione della superficie di vendita, si rinvia a quanto disposto dal successivo art. 18 delle NTA del Piano delle Regole.
- **Utilizzazione fondiaria. (Uf)**  
misurata in mq/mq nel rapporto Superficie utile (Su)/Superficie del lotto (Sf), riguarda la superficie utile lorda complessiva edificabile nella Superficie fondiaria (Sf).
- **Altezza massima degli edifici. (H)**  
riguarda l'altezza massima degli edifici misurata tra la quota 0.00 del piano stradale o del marciapiede e l'intradosso del solaio dell'ultimo piano, se questo risulta l'appoggio del solaio inclinato della copertura, altrimenti si calcola il punto di incontro tra il solaio di copertura con la muratura esterna dell'edificio.  
Nel caso di ultima soletta abitabile inclinata, l'altezza dell'edificio si calcola tra la quota 0.00 e la media dell'altezza del solaio inclinato.  
L'indicazione dell'altezza degli edifici è integrata con quella del numero dei piani fuori terra consentiti.

- **Calcolo delle volumetrie**

superficie lorda di ogni piano (compresa le murature) per la relativa altezza all'intradosso della soletta o alla media delle altezze se la soletta è inclinata.

Nel calcolo della volumetria viene computata la parte entroterra se l'altezza dei locali supera mt.2,50 e la parte di interrato che supera la quota di +0,30 del piano stradale o di marciapiede se esistente.

- **Superficie scoperta e drenante:** la superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova costruzione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazione d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibirsi a percorso carrale, posto macchina od a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

a- interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 3, lettera c), del DPR 380/2001

b- interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 3, lettera f), del DPR 380/2001;

c- interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone "B", di cui al D.M. 02/0468 n.1444;

I parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere.

In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

- **Parcheggi, autorimesse, stazioni di servizio pubbliche**

Per gli interventi a carattere residenziale di nuova costruzione o di ampliamento, debbono essere ricavati appositi spazi di parcheggio o autorimessa in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, e comunque di almeno un posto macchina di non meno di 12,50 mq per alloggio, esclusi gli spazi di manovra.

Nelle costruzioni residenziali esistenti alla data di adozione del P.G.T sprovviste di autorimesse ove queste non siano realizzabili nel rispetto delle prescrizioni di densità fondiaria e di rapporto di copertura, in deroga a tali parametri, potranno essere autorizzate, nei seguenti limiti:

- non più di un posto macchina di mq.20 per ogni alloggio;
- altezza dell'estradosso del fabbricato inferiore a mt.2,50;
- costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti o ad una distanza minima di mt.3,00 dagli stessi;
- è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, in aderenza ad eventuali fabbricati accessori esistenti sulle proprietà vicine, occupando non più del 1/3 della lunghezza del lato di confine su cui insiste il maggiore dei due lati del fabbricato accessorio;
- è consentita la realizzazione, in aderenza, di autorimesse a confine per una lunghezza superiore ad 1/3 del lato solo in presenza di fabbricati accessori esistenti previo atto di assenso della proprietà confinante.
- distanze dalle strade non inferiore a quelle previste dal P.G.T.

Nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti ad uso produttivo, deve essere destinata a parcheggio non meno del 10% della superficie del lotto di pertinenza, esclusi gli spazi di

manovra.

Nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti ed uso terziario - direzionale (uffici), o ad usi commerciali (distribuzione all'ingrosso, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) rispetto al fabbisogno indotto di standard urbanistici, da rapportarsi al parametro del 100% della superficie utile (Su) in progetto, deve essere assicurato il reperimento di un quantitativo di spazi di sosta pari ad almeno il 50% della dotazione complessivamente dovuta, compresi gli spazi di manovra. Quanto, invece, agli insediamenti commerciali di grande struttura di vendita, deve essere assicurato il reperimento di una dotazione complessiva di standard pari al 200% di superficie utile (Su), di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi.

Nelle aree destinate ai servizi (S) e a verde pubblico (V) deve essere destinata a parcheggio una superficie non inferiore a 1 mq. ogni 8 mq. di superficie utile Su, esclusi gli spazi di manovra;

Le stazioni di servizio pubbliche per autovetture sono ammesse, salvo che nel tessuto storico-architettonico, alle seguenti condizioni:

- non debbano essere su suolo pubblico
- non debbano essere di pregiudizio alla circolazione veicolare e ciclo-pedonale, nonché alle condizioni di sicurezza (inquinamenti, incendi, etc.);
- l'eventuale residenza annessa farà riferimento agli indici del tessuto residenziale consolidato.

**ART.6 AREE PER SERVIZI**

**1** Il Piano dei Servizi prevede:

- a) aree per la dotazione di Servizi Pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
- b) zone per la dotazione di Servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere urbano e sovracomunale;
- c) aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi.

**2** L'attuazione delle previsioni in aree di cui al comma 1 è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione. Le aree di cui al comma 1 lettera a) e c) concorrono cumulativamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.

**3** Nel contesto di Piani Attuativi, Ambiti di Trasformazione Urbana con permessi convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, la previsione cartografica di aree a servizi di carattere locale e generale potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima, di cui al comma 6; e comunque non inferiore alla quantità individuata dalle tavole di Piano e fatte salve le possibilità di modifica di cui al successivo comma 8 ed alla regolamentazione degli ambiti strategici previsti dal Documento di Piano.

**4** Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo, compreso il recupero di sottotetti, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree necessarie.

**5** Nelle zone edificabili, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici, apportato con opere edilizie che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area a servizi in aumento. Per le destinazioni commerciali il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie. Chi interviene dovrà a tal fine sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

**6** In attuazione del PGT dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree di urbanizzazione secondaria per Servizi locali, con cessioni e monetizzazione ai sensi di legge e delle presenti norme:

- per la destinazione residenziale, la dotazione minima è pari ad un minimo di mq 26,50 per abitante teorico insediabile determinato dalla previsione del PGT (considerati 154,96 mc/ab, pari a mq 51,65 di SIp/ab).
- per le destinazioni terziaria, direzionale e commerciale, la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della SIp reale ammessa, di cui almeno la metà per parcheggi. Nel Tessuto TSA il valore minimo, in presenza di parcheggi di zona adeguati, è pari al 75% di SIp reale ammessa.
- per la destinazione produttiva la dotazione minima è pari ad almeno il 10% della Superficie fondiaria o territoriale e comunque non inferiore al 10% della SIp reale ammessa.

**7** Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento. In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata alla zona di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente gli oneri di urbanizzazione.

**8** Il Comune, anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità di cessione di aree destinate a servizi, alternativa o ad integrazione di quelle S. In tal caso potranno essere interessate aree destinate a Servizi urbani e sovracomunali o aree agricole, di interesse ambientale e boschivo, o per infrastrutture e viabilità generale urbana ed intercomunale, percorsi ciclopeditoni.

**9** Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree a servizi pubblici, edifici ed opere da destinare a Servizi del tipo:

- a) urbanizzazione secondaria;
- b) allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);
- c) aree edificabili; aree da destinarsi alla Compensazione per interventi di riqualificazione urbana e paesistico-ambientale;
- d) aree in ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti;
- e) aree da destinarsi al commercio su aree pubbliche o a spettacoli viaggianti.

**10** Gli alloggi ceduti al Comune o convenzionati con modalità di affitto e assegnazione per categorie protette o per finalità sociali sono computati come servizi di uso pubblico, con computo della Slp reale realizzabile.

**11** Qualora il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni del PGT la parte eccedente, ove non derivi da accordi sanciti in una convenzione, potrà essere scomputata dal valore degli oneri e del contributo di permesso di costruire.

**12** Il reperimento delle aree destinate a servizi può essere ottenuto anche con asservimento di aree ad uso pubblico perpetuo, regolato da apposita convenzione soggetta a trascrizione, per destinazioni d'uso come:

- a) portici;
- b) percorsi pedonali;
- c) spazi interni a complessi privati di cui sia utile l'attraversamento pubblico;
- d) parcheggi interrati e di superficie;
- e) piazzette e spazi di copertura di autorimesse private;
- f) verdi di arredo urbano.

In tal caso, la pulizia, illuminazione e manutenzione delle aree e delle opere che vi insistono sono obbligatoriamente a carico delle proprietà.

**13** Asservimenti di aree e di opere, ancorché connessi a permessi di costruire rilasciati precedentemente alla data di adozione del PGT, di cui non sia riconfermata nel PGT la destinazione pubblica o di uso pubblico, potranno essere modificati o revocati, con atto formale dell'Amministrazione Comunale, previa valutazione della compatibilità ambientale ed urbanistica della dismissione e mediante eventuale compensazione con altre aree o monetizzazione.

**14** Le aree da destinare a servizi dovranno essere reperite dagli interessati per la cessione al Comune o per il vincolo all'uso pubblico perpetuo.

**15** Laddove la normativa prevede, in caso di realizzazione di medie strutture, un obbligo di realizzazione di interventi di qualificazione o potenziamento dei sistemi commerciali esistenti, potranno essere considerate come aree a servizi quelle destinate alla realizzazione di attività commerciali, somministrazione e attività di servizio equiparate al commercio, nel limite delle attività di vicinato, secondo le modalità previste dal comma 12.

**ART.7 NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE LOCALE, PER MOBILITA' E ZONE A CARATTERE URBANO E SOVRACOMUNALE**

**1 Caratteri generali:** Sono le aree utilizzate e previste per:

- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
- mobilità e viabilità locali e generali;
- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere urbano e sovracomunale;
- le strade;
- i nodi stradali;
- i parcheggi;
- le aree di rispetto.

**2 Destinazioni:** Le aree di cui al comma 1, come meglio precisato nei successivi commi, sono finalizzate alla realizzazione di servizi, viabilità ed opere di allacciamento e per servizi pubblici di interesse generale.

**3** L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali è vincolante fino all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera.

Gli eventuali aggiustamenti di tracciato in variante al P.G.T., conseguenti al progetto esecutivo, dovranno essere deliberati contestualmente al progetto medesimo.

Laddove il Piano individua infrastrutture stradali con le relative fasce di rispetto, gli assestamenti planimetrici saranno definiti, in sede di progettazione esecutiva, nell'ambito delle medesime fasce di rispetto e senza che tali assestamenti comportino variante allo strumento urbanistico.

**4** Le strade sono classificate come segue:

A) strade principali, costituite dalle attuali strade provinciali la cui larghezza minima non deve essere inferiore a mt. 8,00.

B) strade locali principali, con funzione prevalentemente comunale, accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni. La sezione minima da recinzione a recinzione, per le nuove strade di questo tipo, è stabilita in ml. 7,00;

C) strade locali secondarie, con funzione di collegamento con aree agricole o aree urbanizzate già collegate tramite strade principali. La sezione minima da recinzione a recinzione, per le nuove strade di questo tipo, è stabilita in ml. 5,50.

D) percorsi pedonali, con funzione di distribuzione capillare dei percorsi. La sezione minima dei percorsi pedonali è stabilita in ml. 2,00 salvo che per i percorsi realizzati dalla Pubblica Amministrazione.

**5** Per percorsi pedonali non si intendono i marciapiedi stradali, che dovranno avere larghezza di mt. 1,50, ma tracciati viari autonomi destinati alla sola circolazione dei pedoni. In caso di percorsi promiscui ciclo-pedonali la larghezza minima deve essere di mt. 2,50.

**6** Le aree di rispetto stradale definite dal codice della strada possono essere conteggiate ai fini volumetrici (qualora siano inserite in lotti edificabili) e su di esse è vietata ogni nuova costruzione nonché l'ampliamento di quelle esistenti.

**7** E' consentito, a titolo precario e mediante apposite convenzioni, la costruzione di stazioni di rifornimento e di servizio per gli automobilisti, di canalizzazioni, manufatti e cabine per impianti e servizi pubblici.

**8** Il limite delle aree di rispetto equivale al limite di edificabilità.

Le aree di rispetto stradale di cui al D.M. 02.04.1968 n° 1044, sono da considerarsi vincolanti anche se non espressamente indicate nelle tavole di azionamento.

**9 Modalità d'intervento:** Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo piano attuativo, Programma Integrato di Intervento e Accordi di Programma o permesso di costruire convenzionato.

**10 Prescrizioni particolari:** Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree destinate a servizi pubblici dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo anche all'esterno dell'area di intervento.

**11** L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona e dalla regolamentazione degli ambiti strategici.

**12** La regolamentazione degli ambiti di trasformazione urbana contenuta nelle schede allegate al presente Piano costituisce Normativa specifica per gli ambiti strategici le cui prescrizioni relative a destinazioni, indici e modalità d'intervento sono prevalenti rispetto a quelli individuati nelle presenti norme.

**13 Parcheggi:**

Gli spazi di sosta e parcheggio devono essere previsti in ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità fissata dalle presenti norme.

Di norma le aree a parcheggio dovranno essere ubicate marginalmente alla sede viaria, o in posizione di facile accesso dalla medesima.

La collocazione e la forma delle aree individuate nelle tavole di azionamento del Piano dei Servizi e delle schede di attuazione alle Aree di Trasformazione Urbana sono da ritenersi indicative; in sede di progettazione esecutiva potranno quindi essere variate purché non venga ridotta la superficie prevista e purché siano mantenute all'interno del perimetro di aree complessivamente destinate all'uso pubblico.

Le aree a parcheggio possono essere pubbliche ovvero assoggettate a servitù d'uso pubblico.

E' consentita la realizzazione di parcheggi sotterranei o multipiani, anche privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Gli spazi di sosta di pertinenza delle costruzioni dovranno di norma essere ricavati nelle costruzioni stesse (autorimesse) ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio (posti macchina) ovvero promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché asservite a questo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato, e ciò a mezzo di atto notarile da trascrivere a cura del proprietario.

Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità a realizzare gli spazi di sosta nelle aree di pertinenza del lotto gli stessi potranno essere realizzati anche sulle previsioni di nuovi Parcheggi in Progetto in luogo dell'intervento Pubblico a condizione che vengano realizzati in misura limitata al posto auto per singola unità abitativa purché asservite a quest'ultima con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato, e ciò a mezzo di atto notarile da trascrivere a cura del proprietario.

Gli insediamenti non residenziali, con esclusione delle attività agricole, dovranno essere dotati di autorimesse o posti macchina di uso privato in numero non inferiore a:

- 1 mq/10 mq. di SIp per le attività industriali e artigianali;
- 1 mq/1 mq. di SIp per le attività direzionali e commerciali, uffici pubblici ed assimilabili.

**14 Edifici a servizi ricadenti entro il perimetro del nucleo storico:**

Gli edifici destinati a servizi ricadenti entro il perimetro del nucleo storico, classificati come aree "S" nelle tavole di azionamento del Piano dei Servizi ed individuati come edifici A1, A2 o A3 nella

tavola PdR02 "Centro storico – tipologie di intervento" del Piano delle Regole, sono disciplinati, oltre che dalle presenti NTA, dall'art. ART .9 "TESSUTO STORICO-ARCHITETTONICO DI CONSERVAZIONE URBANISTICA – TSA" delle NTA del Piano delle Regole.

**ART.8 AREE "S" PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO A CARATTERE LOCALE**

**1 Caratteri generali:** Le zone S sono così distinte:

- S01: aree per l'istruzione;
- S02: aree per attrezzature di interesse comune;
- S03: aree per il verde e lo sport;
- S04: aree per impianti sportivi privati;
- S05: aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- S06: aree per attrezzature e rispetto cimiteriale;
- S07: aree per attrezzature tecnologiche e impianti di carburante.

**2 Aree S01 per l'istruzione**

caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati parificati ed asili nido.

Parametri edificatori:

Df = 2 mc/mq.

Rc = 50%

Ds = mt. 5,00

Dc = ½ H con minimo di mt. 5,00

De = H fabbricato più alto con minimo di mt. 10,00

H = mt. 10,00

Prescrizioni particolari:

L'attuazione degli interventi dovrà comunque garantire i parametri minimi richiesti dalla normativa nazionale e regionale di riferimento.

**3 Aree S02 per attrezzature di interesse comune**

caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate ad ospitare servizi urbani, di circoscrizione e di quartiere.

Le aree S02 comprendono, come indicato nella tavola grafica:

- a) servizi religiosi e destinazioni complementari: edifici di culto, assistenziali, culturali, alloggi annessi;
- b) servizi comunali: municipio, servizi assistenziali, ricreativi, culturali;
- c) servizi socio-sanitari, anche a carattere privato.

Parametri edificatori:

Df = 3,5 mc/mq.

Rc = 1/3

Ds = mt. 5,00

Dc = ½ H con minimo di mt. 5,00

De = H fabbricato più alto con minimo di mt. 10,00

H = mt. 10,00

Prescrizioni particolari:

- a) Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 15% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.
- b) Sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area. La dimensione è di norma limitata al vicinato; sono consentite maggiori dimensioni fino al limite superiore delle medie superfici di vendita ove in casi specifici l'Amministrazione lo indichi motivatamente come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è

abbinata.

#### **4 Aree S03 per il verde e lo sport**

caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate e puntualmente indicate per la realizzazione di:

- a) verde pubblico a parco o giardino, attrezzato con impianti e servizi di uso pubblico, ricreativo e culturale, nonché di parcheggi adeguati; verde di arredo stradale e urbano piantumato con manto erboso, alberature, siepi e cespugli; sono ammessi parcheggi e aree di servizio stradale;
- b) impianti sportivi; le aree non occupate degli impianti devono essere piantumate e dotate di parcheggi adeguati;
- c) Parco delle Cave: aree relative a cave da sottoporre ad interventi di recupero ambientale previa predisposizione di progetto esecutivo (piano cave provinciale). Il riuso delle aree in oggetto sarà finalizzato all'insediamento di infrastrutture di utilizzo pubblico quali: aree attrezzate per il pic-nic, giochi all'aperto, aree per la socializzazione, percorsi vita, la realizzazione di un'area a feste attrezzata, zone sportive/ricreative.

Nelle aree S03 è ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici.

#### Parametri edificatori:

- a)  $H$  = mt. 4,50 per le aree comprese nei parchi di quartiere; mt. 7,50 per giardini pubblici e spazi e per il gioco; mt. 14 per le attrezzature sportive e comunque secondo l'esigenza tecnica di ogni impianto;
- b)  $U_f = 0,10$  mq/mq e comunque non superiore a complessivi mq 500 per attrezzature di servizio compatibili e complementari di parchi, giardini e spazi per il gioco; 0,30 mq/mq per le attrezzature sportive coperte, oltre a 0,015 mq/mq per le relative attrezzature di servizio complementari e comunque non superiore a complessivi mq 150 per gli esercizi di vicinato;
- c)  $R_c = 30\%$  per gli impianti sportivi;
- d)  $D_s =$  mt. 5,00
- e)  $D_c =$  mt. 5,00
- f)  $D_e =$  mt. 10,00

#### Prescrizioni particolari:

- a) I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse.
- b) Le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della  $S_f$ , piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

#### **5 Aree S04 per gli impianti sportivi privati**

caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate alla realizzazione di uffici, magazzini, spogliatoi, palestra, casa del custode, foresteria, il tutto inerente alle attività sportive.

#### Parametri edificatori:

- $U_f = S_u/S_f = 0,30$
- $R_c = 1/10$
- $D_s =$  mt.10,00
- $D_c = \frac{1}{2} H$  minimo 5,00
- $D_e = H$  del fabbricato più alto con minimo mt.10,00
- $H =$  mt. 9,00 – 3 piani fuori terra

#### Modalità di intervento:

Gli interventi si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

**6 Aree S05 per parcheggi pubblici e di uso pubblico**

caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali: custodia, impianti per la distribuzione di carburante ed eventuali annessi (officine di riparazione, lavaggio, esercizi di vicinato per attività funzionali alla viabilità).

Parametri edificatori:

$U_f = S_u/S_f = 0,95 \text{ mq/mq}$ , di cui 0,20 mq/mq per relative attrezzature di servizio compatibili e complementari e comunque non superiore a complessivi mq 150 per gli esercizi di vicinato;

$D_s = \text{mt. } 5,00$

$D_c = \text{mt. } 5,00$

$D_e = \text{mt. } 10,00$

$H = \text{mt. } 12,50$

Prescrizioni particolari:

I parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali.

I parcheggi a contatto con Parchi Urbani ed agricoli dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti.

La realizzazione di parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni d'alto fusto in superficie.

**7 Aree S06 per attrezzature e rispetto cimiteriale**

caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate alle attrezzature cimiteriali.

Parametri edificatori:

Nell'area di rispetto cimiteriale sono consentite solo piccole costruzioni appoggiate al suolo e non fisse, per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, nel rispetto di quanto previsto dalle leggi sanitarie in materia e dal piano cimiteriale comunale.

Prescrizioni particolari:

Il permesso di costruire relativo alle piccole costruzioni di cui al punto precedente saranno a titolo precario.

**8 Aree S07 aree per attrezzature tecnologiche e impianti di carburante**

caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate agli impianti tecnologici e di carburante.

Parametri edificatori:

$H = \text{mt. } 10,50$

$U_f = 0,95 \text{ mq/mq}$

$D_s = \text{mt. } 5,00$

$D_c = \text{mt. } 5,00$

$D_e = \text{mt. } 10,00$

**ART. 9 INDIRIZZI**

**1** Il Piano dei Servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (urbani e sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.

**2** In sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere pubbliche, l'Amministrazione Comunale indica i valori generali per l'attuazione triennale delle previsioni di PGT, anche per gli interventi privati. Tale indicazione, a carattere programmatico non prescrittivo, tiene conto della valutazione dei fabbisogni, dello stato e previsione di attuazione dei Servizi in aree ed opere, dell'individuazione delle risorse pubbliche private necessarie.

**3** Per le aree destinate a servizi pubblici il Piano dei Servizi indirizza la qualità, localizzazione, fruizione e fattibilità degli interventi.

**4** L'individuazione di diverse utilizzazioni, qualora compatibili come servizi pubblici o di uso pubblico, dovrà comunque essere motivata al fine della funzionalità urbanistica e nel rispetto dei caratteri ambientali, paesistici della zona e del vincolo paesistico ove previsto e garantire la presenza e la fruizione di percorsi ciclopeditoni, aree verdi e parcheggi. In tal senso, in sede attuativa si dovrà porre particolare attenzione alla prevalente inedificabilità delle aree destinate a verde, parchi e giardini pubblici.

**5** Gli interventi sulla viabilità sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme di legge e secondo le competenze degli enti competenti, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità, ove necessarie, a protezione dei nastri stradali.

#### **ART.10 POSSIBILITÀ DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI**

**1** E' comunque consentita, per le medie strutture di vendita, la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

**2** In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.