

# COMUNE DI PIAZZOLO

- Provincia di Bergamo -

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Oggetto:

**PIANO DEI SERVIZI**

Tavola n.:

**2.3**

scala:

data:

Gennaio 2015

Norme tecniche di attuazione

- adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 10 del 23/07/2014

- approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 32 del 10/12/2014

A G G I O R N A M E N T I		Data	Descrizione	Redatto
	a			
	b			
	c			
	d			
	e			
	f			

**PAPETTI**

PIANIFICAZIONE, SVILUPPO E DIFESA DEL TERRITORIO

via s. calvi 35, Piazza Brembana (BG) - tel/fax 0345/81058 - e-mail: info@studiopapetti.com



## SOMMARIO

<b>1 NORME GENERALI</b>	<b>3</b>
1.1 EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI	3
1.2 AMBITO DI APPLICAZIONE	3
1.3 CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	4
1.4 ELABORATI COSTITUTIVI IL PIANO DEI SERVIZI	4
1.5 ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI	5
1.6 COORDINAMENTO CON IL PIANO DELLE REGOLE	7
<b>2 CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>8</b>
2.1 PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI.	8
2.2 DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI	8
2.3 MODALITÀ PER IL REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	10
<b>3 DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI</b>	<b>12</b>
3.1 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: SISTEMA DEI SERVIZI	12
3.2 DOTAZIONE MINIMA NEI PIANI ATTUATIVI, AMBITI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, E ALTRI AMBITI DEL PDR	13
3.3 AREE PER SERVIZI ESTERNE AI PIANI ATTUATIVI	14
3.4 AREE PER SERVIZI PER LE DESTINAZIONI COMMERCIALI	15
3.4.1 ESERCIZI DI VENDITA DI VICINATO	15
3.5 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO DEI SERVIZI	16
<b>4 REQUISITI DELLE AREE PER SERVIZI</b>	<b>17</b>
4.1 ASSUNZIONE DEI PRINCIPI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	17
4.2 COORDINAMENTO E INTEGRAZIONE CON LE DISPOSIZIONI DEL PIANO URBANO GENERALE PER I SERVIZI NEL SOTTOSUOLO	17
<b>5 NORME FINALI E TRANSITORIE</b>	<b>18</b>
5.1 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA	18

# **1 NORME GENERALI**

## **1.1 EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi è articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) redatto ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e costituisce atto di programmazione generale dei servizi nell'ambito degli indirizzi strategici di contenuti nel Documento di Piano .

Il Piano dei Servizi assicura una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il Piano dei Servizi stabilisce inoltre per quali aree e per quali servizi ed attrezzature è ammessa la realizzazione da parte dei proprietari subordinatamente alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplano la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Rientrano tra queste previsioni tutti i servizi inseriti all'interno degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e nei Piani Attuativi in vigore e previsti oltre quelli contrassegnati con apposito simbolo negli elaborati del Piano dei Servizi.

Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni negli elaborati grafici e nelle prescrizioni riportate nelle schede delle linee guida degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.

## **1.2 AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il PGT definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente PGT.

I contenuti del Piano dei Servizi sono coordinati con le previsioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, nonché dei piani e degli strumenti di programmazione settoriale dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti pubblici. La sostenibilità dei costi delle previsioni del Piano dei Servizi è determinata e verificata in sede di Programma triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti.

Le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### **1.3 CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi:

- documenta lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti sul territorio comunale, in particolare verificandone i fattori di qualità, fruibilità e accessibilità;
- accerta la domanda dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale espressa dalla popolazione residente e da quella gravitante e fluttuante nel territorio, individuando le necessità emergenti;
- indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- individua gli obiettivi e le azioni da esercitare per adeguare, sviluppare e integrare l'offerta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e le relative modalità di intervento;
- individua la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da assicurare anche nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata, in relazione alla popolazione stabilmente residente e da insediare e negli interventi di natura commerciale, terziaria, produttiva e di servizio, secondo le previsioni del Documento di Piano.

### **1.4 ELABORATI COSTITUTIVI IL PIANO DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi è redatto con i contenuti e gli elaborati previsti dall'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m. e i..

Il Piano dei Servizi è costituito, oltre che dalle presenti norme, dalla relazione e dalle seguenti tavole aventi carattere rispettivamente illustrativo (I) o prescrittivo (P):

Relazione illustrativa (testo)	I
Tav. 2.2 A – PdS – Piano dei servizi	P
Tav. 2.2 B – PdS – Sistema della mobilità	P
Norme tecniche di attuazione (testo)	P
Schede standard e servizi insediativi	I

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo.

## **1.5 ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale.

A tal fine le aree e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale sono articolati dal Piano dei Servizi secondo le seguenti macrocategorie:

- Parcheggi
- Servizi religiosi
- Attrezzature di interesse collettivo
- Impianti tecnologici
- Verde pubblico e sportivo

Al fine di incentivare le attività turistiche e la fruibilità del sistema del verde, il PGT individua nella tavola del Piano dei Servizi con opportuna simbologia (VTS) un ambito all'interno del quale l'Amministrazione Comunale potrà collocare una superficie lorda di pavimento massima di 800 mq nel rispetto dei parametri di seguito elencati:

H max = 6,00 m

In tale ambito è previsto l'insediamento di attività che possano garantire un adeguato inserimento nel contesto naturale e una riqualificazione ambientale, laddove necessaria, ed è concessa la possibilità di realizzare edifici ricettivi, per la ristorazione, e attrezzature connesse ad attività sportive eventualmente da insediarsi.



## PIANO DEI SERVIZI

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'attuazione degli interventi previsti nelle aree individuate quali servizi deve essere attuata:

- Per interventi riguardanti gli edifici esistenti, non comportanti modifica dell'uso, mediante permesso di costruire o atto abilitativo equipollente;
- Per nuove costruzioni, ampliamenti, interventi comportanti la modifica dell'uso previa approvazione di specifico piano attuativo da approvarsi secondo le procedure di cui all'art. 14 della LR 12/05.



## **1.6 COORDINAMENTO CON IL PIANO DELLE REGOLE**

Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole mantengono attivo un adeguato livello di coordinamento finalizzati al complessivo perseguimento degli obiettivi del PGT.

In particolare il Piano delle Regole stabilisce le modalità di calcolo delle grandezze urbanistiche e i parametri edilizi, distanze dai confini, distanze tra gli edifici, ecc... da rispettare nella attuazione del Piano dei Servizi.

## **2 CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI**

### **2.1 PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI.**

I piani attuativi ripartiscono in modo uniforme tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante la ripartizione in base alla superficie territoriale interessata delle quantità edificabili assegnate negli elaborati del PGT, sempre comprensive delle volumetrie degli edifici esistenti laddove mantenute.

### **2.2 DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

I proprietari dei terreni per i quali il Piano dei Servizi prescrive l'acquisizione come servizi per la realizzazione di opere di adeguamento viabilistico (allargamenti strade, realizzazione marciapiedi e piste ciclabili, ecc...) possono trasferire su altri terreni i diritti di edificazione assegnati a tali aree contestualmente alla cessione al Comune delle stesse. A tali aree vengono attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, diritti edificatori trasferibili all'interno di lotti comunque edificabili.

All'atto dell'acquisizione o trasferimento del diritto volumetrico ad altro immobile, nei casi specificati, dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale il terreno con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico.

Il Comune può definire, con apposito provvedimento, ulteriori specifiche norme regolamentari per l'applicazione della perequazione e della compensazione.

Il progetto di piano individua in particolare modo due aree (definite come ambiti di decollo) per le quali è stato previsto "l'atterraggio" dei propri diritti edificatori negli Ambiti di Trasformazione indicati dal PGT.

AMBITO	Sup Territoriale (St) [mq]	Indice di utilizzo (Ut) [mqslp/mqSt]	Slp decollo [mq]	ATTERRAGGIO PREVISTO
AD1	1026,25	0,12	123,15	Tutti gli AT fino ad esaurimento Slp
AD2	492,27	0,12	59,07	Tutti gli AT fino ad esaurimento Slp

In termini di perequazione si assume che ogni nuovo ambito di trasformazione debba contribuire al perseguimento degli obiettivi di piano garantendo non solo una dotazione di servizi adeguata al proprio peso insediativo (destinata principalmente all'individuazione di parcheggi e verde urbano, definiti servizi primari), ma deve altresì contribuire alla risoluzione di aspetti e criticità non esclusivamente propri del medesimo ambito; ciò viene in particolare modo attuato attraverso l'introduzione, a carico degli ambiti di trasformazione di contributi qualitativi denominati servizi equivalenti.

Il meccanismo prevede, negli ambiti citati, il reperimento minimo di 1 mq di servizi equivalenti ogni mq di superficie lorda di pavimento questa opportunamente ponderata in relazione alla destinazione prevista.

$$S_{eq} = \frac{A_p \times 100 + A_{vp} \times 30 + S_{ed} \times 1000 + S_{att} \times 300 + C_{amb} \times 75}{35}$$

$$S_{eq, \min} = \left( \sum_1^n S_{lp_i} \times C_{p_i} \right) \times 1$$

dove:

Seq: servizi equivalenti reperiti

Seq min: servizi equivalenti minimi da reperire

Ap: superficie a parcheggio da realizzare e cedere (mq)

Avp: superficie di verde attrezzato da realizzare e cedere (mq)

Sed: slp spazio edificato da realizzare e cedere (mq slp) [es. sale polifunzionali, ecc...]

Satt: slp da cedere come zona di atterraggio (mq slp) – è parte della slp complessiva del comparto

Camb: opere di compensazione ambientale e/o servizi da ridistribuire fuori comparto; da realizzare e/o monetizzare.

Slpi: superficie lorda di pavimento ammessa per la destinazione i-ma;

Cpi: coefficiente di ponderazione del peso della destinazione i-ma

Destinazione	Cpi
produttivo	0
residenza	1
spazi ricettivi	0,5
direzionali	
commercio di vicinato	
attività sportive e del benessere	0,6
assistenza	0,2
edilizia convenzionata	0,4

La quantificazione di detti servizi, per gli ambiti di trasformazione, è riportata nelle schede d'ambito; resta salva la facoltà da parte del proponente dell'Ambito di Trasformazione di richiedere l'adeguamento dei servizi equivalenti riportati nelle citate schede per l'inserimento di destinazioni comunque compatibili a quella primaria ivi indicata come specificato nel piano delle regole.

L'importo unitario del metro quadro di servizio equivalente viene indicato dal PGT in prima analisi in 35€; tale importo potrà essere soggetto a modifiche e/o aggiornamenti da parte dell'Amministrazione Comunale; si rileva in ultimo che l'importo complessivo dei servizi equivalenti è da considerarsi al netto dell'IVA e delle spese tecniche da ritenersi comunque a completo carico del soggetto attuatore dell'AT.

### **2.3 MODALITÀ PER IL REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

Le aree per servizi, salvo diversa norma puntuale, devono essere di norma cedute e/o asservite all'interno degli ambiti assoggettati a piani attuativi o a interventi edilizi diretti. Ove non previste all'interno del Piano Attuativo, o ove esplicitamente consentito, tali aree possono essere reperite anche al di fuori del perimetro di PA, mediante cessione o



asservimento di altre aree destinate dal Piano dei Servizi e ritenute idonee dall'Amministrazione, sostituite da un equivalente standard qualitativo.

Le aree per servizi, purché non siano esplicitamente localizzate nelle planimetrie di PGT e comunque purché non si tratti di parcheggi, possono essere monetizzate con somme commisurate all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiori al costo di acquisizione di altre aree.

Nelle aree individuate dal Piano dei Servizi è consentita la realizzazione da parte dei privati di servizi e attrezzature; gli interventi da essi promossi dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione della Amministrazione Comunale per il riconoscimento della pubblica utilità.

Il rilascio del titolo edificatorio per l'attivazione di servizi erogati da privati è subordinato alla stipulazione, con il Comune, di apposita convenzione che dovrà valere al fine di definire natura, dimensioni e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per la pubblicizzazione degli immobili oggetto di concessione, ovvero la loro diversa destinazione in caso di cessazione del servizio proposto.

Negli ambiti di trasformazione vigono le quantità e le modalità di reperimento stabilite da Documento di Piano.

## **3 DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI**

### **3.1 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: SISTEMA DEI SERVIZI**

Destinazione d'uso principale:

- servizi e attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo o religioso;
- impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari:

- residenze collettive (convitti, pensionati, conventi), qualora queste siano oggetto di specifica convenzione con il Comune;
- edilizia residenziale pubblica e sociale;
- commercio e attività di erogazione cibi e bevande esercitato a fini solidali e direttamente connesso, per tipologia, al servizio;
- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...).

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- la residenza ordinaria;
- le attività produttive;
- l'attività agricola economica;
- il commercio non connesso al servizio, medie e grandi superfici di vendita;
- commercio all'ingrosso, cash&carry.
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli.

### **3.2 DOTAZIONE MINIMA NEI PIANI ATTUATIVI, AMBITI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, E ALTRI AMBITI DEL PDR**

Negli ambiti di trasformazione come individuati dal Documento di Piano, nonché negli ambiti per i quali il Piano delle Regole ne preveda espressamente l'obbligo, devono essere reperiti i servizi equivalenti.

La tipologia dei servizi equivalenti indicati nelle schede degli AT potrà essere rideterminata in sede di approvazione dei medesimi AT.

Nelle zone a permesso di costruire convenzionato, nelle zone di riconversione e riqualificazione urbana, oltre ai servizi specificatamente indicati dal Piano delle Regole, dovranno altresì essere reperiti posti auto pubblici, da collocare pertanto all'esterno delle recinzioni dei singoli lotti, calcolati secondo la seguente formula:

$$P. a. = \frac{Slp}{117} \times 1,2$$

Dove p.a. è il numero di posti auto da reperire (da arrotondare all'unità superiore, slp è la superficie lorda di pavimento prevista).

In caso di piano di recupero e per altri Strumenti di programmazione negoziata devono essere individuate le dotazioni di servizi previste per legge con riferimento alle specifiche singole destinazioni funzionali previste nel Piano.

- Per la destinazione residenziale negli ambiti consolidati il parametro di riferimento è di 26,5 mq per abitante<sup>1</sup>.
- Per la destinazione terziaria/commerciale il parametro di riferimento è il 100% della slp.
- Per la destinazione industriale - artigianale i parametri sono il 10% della Slp prevista per parcheggi di prossimità e 5% per aree verdi di filtro e mascheramento paesaggistico.

In ogni caso deve essere dimostrato l'assolvimento del fabbisogno di aree per la sosta di residenti, utenti e addetti, e per il parcheggio privato, oltre all'assolvimento di eventuali fabbisogni pregressi riferiti all'area oggetto di intervento.

---

<sup>1</sup> per la definizione degli abitanti teorici si è ritenuto di mantenere ai fini della determinazione dei servizi il parametro stabilito dalla LR 1/01 (ancorché abrogata) di 150 mc/abitante. Tale criterio si applica in seguito ogni qual volta sia necessario stabilire il numero di abitanti insediabili.

Nei Piani Attuativi riferiti agli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano, devono comunque essere assolte le indicazioni presenti nelle schede di indirizzo del Documento di Piano anche se superiori alle quantità indicate al primo comma del presente articolo.

L'acquisizione o l'asservimento delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche avviene contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi previsti ed è regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo.

L'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente nell'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche previste all'interno degli Ambiti di Trasformazione, attraverso le procedure dell'esproprio, qualora l'acquisizione stessa risultasse necessaria per il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche. In questo caso la capacità edificatoria complessiva dell'area di trasformazione viene diminuita della quota spettante all'area espropriata.

### **3.3 AREE PER SERVIZI ESTERNE AI PIANI ATTUATIVI**

Gli elaborati del Piano dei Servizi individuano direttamente le aree destinate a servizi, esistenti e di previsione, nelle zone edificabili non soggette a piani attuativi. Queste previsioni hanno carattere prescrittivo.

Ogni intervento di modificazione di destinazione d'uso, anche in caso di intervento diretto, che comporti una variazione del peso insediativo in conseguenza del cambio di destinazione d'uso, sia di tipo residenziale che terziario e produttivo, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale, nonché al reperimento delle relative aree.

In tutti i casi di intervento edilizio convenzionato o in caso di modifica della destinazione d'uso in atto, salvo diverse norme puntuali, dovrà essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi stabilite come segue:

- per la destinazione residenziale 6 mq/abitante di cui almeno 3 mq/abitante per parcheggi
- per le destinazioni terziarie 40% della SIp prevista, per parcheggi.
- per le destinazioni industriali e artigianali 10% della SIp prevista per parcheggi e 5% per aree verdi di filtro e mascheramento paesaggistico.
- Per le destinazioni commerciali vigono le norme di cui al successivo articolo 3.4

In caso di mutamento d'uso la dotazione di servizi viene calcolata sulla base dell'effettivo aumento del carico urbanistico che corrisponde alla differenza tra i servizi dovuti per le

destinazioni in atto (o previste da titolo abilitativo rilasciato) e quello dovuti per la nuova destinazione d'uso richiesta.

### **3.4 AREE PER SERVIZI PER LE DESTINAZIONI COMMERCIALI**

L'ammissibilità dell'apertura, ampliamento o trasferimento delle attività di vendita al dettaglio è subordinata alla verifica dei vincoli di natura urbanistica, in conformità con la legislazione vigente e in relazione alle specifiche norme del Piano delle Regole.

Il reperimento di aree per servizi dovrà prevedere per almeno il 50% la sistemazione delle aree a parcheggio. L'assenza di tale dotazione di parcheggio comporta il diniego al rilascio dell'autorizzazione commerciale stessa.

L'insediamento di nuove strutture commerciali è subordinato al reperimento in loco almeno degli standard a parcheggio.

L'ampliamento della superficie di vendita di una media struttura, sarà consentito solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree per servizi in rapporto all'intera SIp risultante a seguito dell'ampliamento.

I mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie, inerenti edifici o aree sede di attività commerciali, sono subordinati alle medesime verifiche e secondo quanto previsto per la contestualità dei procedimenti autorizzatori.

#### **3.4.1 ESERCIZI DI VENDITA DI VICINATO**

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali inseriti in Piano Attuativo è stabilita nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico. In caso di modifica di destinazione d'uso, non in Piano Attuativo, deve essere individuata una quota minima di parcheggi pari al 40% della SIp, da calcolare con le modalità precisate all'articolo 3.2.

Per gli esercizi di vicinato qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, l'insediamento deve essere subordinato a verifiche di compatibilità infrastrutturale e dei trasporti; tali verifiche accertano la dotazione esistente di aree a parcheggio e/o l'esistenza programmata, finanziata e prossima alla cantierizzazione di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali di vicinato di cui trattasi.

Per gli esercizi di vicinato, con esclusione di quelli inseriti negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, è ammessa la localizzazione alle distanze indicate al successivo comma o la verifica della disponibilità di adeguate dotazioni di aree di parcheggio pubblico;



in tal caso la quota di aree per servizi e parcheggio non reperita dovrà essere integralmente monetizzata.

I parcheggi possono essere realizzati anche in aree esterne al fabbricato, poste a distanza non superiore a mt. 200 di accessibilità pedonale dall'edificio sede dell'attività di vendita.

### **3.5 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO DEI SERVIZI**

Negli edifici esistenti che siano in contrasto con le destinazioni previste dal Piano dei Servizi attrezzature urbane sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **4 REQUISITI DELLE AREE PER SERVIZI**

### **4.1 ASSUNZIONE DEI PRINCIPI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

Gli interventi riferiti al Piano dei Servizi devono perseguire lo sviluppo sostenibile, a tale fine devono presentare caratteri di innovazione e emblematicità con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche, all'inserimento nel paesaggio.

Dovranno inoltre essere verificati gli effetti dell'intervento rispetto a aspetti geologici e sismici, acque, aria, impatto acustico, clima acustico e relativamente alla mobilità pubblica e privata; a tale fine dovrà essere predisposta una relazione relativa al quadro energetico complessivo evidenziando gli elementi tecnologici adottati per un uso razionale dell'energia attraverso il contenimento e la riduzione dei consumi e l'utilizzazione di fonti rinnovabili.

### **4.2 COORDINAMENTO E INTEGRAZIONE CON LE DISPOSIZIONI DEL PIANO URBANO GENERALE PER I SERVIZI NEL SOTTOSUOLO**

Il Piano dei Servizi deve mantenere un adeguato livello di coordinamento e integrazioni con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) che costituisce, una volta disponibile, un allegato di settore al presente piano.

Tutti gli interventi edilizi devono garantire, attraverso le opere di urbanizzazione, l'efficienza del sistema dei servizi in sottosuolo garantendo soluzioni realizzative idonee per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, rispettando gli standard costruttivi e dimensionali determinati dagli enti gestori e assicurando l'adeguato bilanciamento nel rapporto tra consumi e erogazione delle reti tecnologiche.

## **5 NORME FINALI E TRANSITORIE**

Per gli interventi previsti dal Piano dei Servizi, oltre alle presenti norme, si applicano le disposizioni inerenti i vincoli e le tutele stabilite dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

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.

### **5.1 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA**

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Il permesso di costruire in deroga al PGT è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal PGT.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.



## SOMMARIO

<b>1</b>	<b>NORME GENERALI</b>	<b>3</b>
1.1	EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI	3
1.2	AMBITO DI APPLICAZIONE	3
1.3	CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	4
1.4	ELABORATI COSTITUTIVI IL PIANO DEI SERVIZI	4
1.5	ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI	5
1.6	COORDINAMENTO CON IL PIANO DELLE REGOLE	7
<b>2</b>	<b>CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>8</b>
2.1	PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI.	8
2.2	DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI	8
2.3	MODALITÀ PER IL REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	10
<b>3</b>	<b>DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI</b>	<b>12</b>
3.1	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: SISTEMA DEI SERVIZI	12
3.2	DOTAZIONE MINIMA NEI PIANI ATTUATIVI, AMBITI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, E ALTRI AMBITI DEL PDR	13
3.3	AREE PER SERVIZI ESTERNE AI PIANI ATTUATIVI	14
3.4	AREE PER SERVIZI PER LE DESTINAZIONI COMMERCIALI	15
3.4.1	ESERCIZI DI VENDITA DI VICINATO	15
3.5	EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO DEI SERVIZI	16
<b>4</b>	<b>REQUISITI DELLE AREE PER SERVIZI</b>	<b>17</b>
4.1	ASSUNZIONE DEI PRINCIPI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	17
4.2	COORDINAMENTO E INTEGRAZIONE CON LE DISPOSIZIONI DEL PIANO URBANO GENERALE PER I SERVIZI NEL SOTTOSUOLO	17
<b>5</b>	<b>NORME FINALI E TRANSITORIE</b>	<b>18</b>
5.1	PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA	18

# **1 NORME GENERALI**

## **1.1 EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi è articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) redatto ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e costituisce atto di programmazione generale dei servizi nell'ambito degli indirizzi strategici di contenuti nel Documento di Piano .

Il Piano dei Servizi assicura una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il Piano dei Servizi stabilisce inoltre per quali aree e per quali servizi ed attrezzature è ammessa la realizzazione da parte dei proprietari subordinatamente alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplano la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Rientrano tra queste previsioni tutti i servizi inseriti all'interno degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e nei Piani Attuativi in vigore e previsti oltre quelli contrassegnati con apposito simbolo negli elaborati del Piano dei Servizi.

Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni negli elaborati grafici e nelle prescrizioni riportate nelle schede delle linee guida degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.

## **1.2 AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il PGT definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente PGT.

I contenuti del Piano dei Servizi sono coordinati con le previsioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, nonché dei piani e degli strumenti di programmazione settoriale dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti pubblici. La sostenibilità dei costi delle previsioni del Piano dei Servizi è determinata e verificata in sede di Programma triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti.

Le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### **1.3 CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi:

- documenta lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti sul territorio comunale, in particolare verificandone i fattori di qualità, fruibilità e accessibilità;
- accerta la domanda dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale espressa dalla popolazione residente e da quella gravitante e fluttuante nel territorio, individuando le necessità emergenti;
- indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- individua gli obiettivi e le azioni da esercitare per adeguare, sviluppare e integrare l'offerta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e le relative modalità di intervento;
- individua la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da assicurare anche nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata, in relazione alla popolazione stabilmente residente e da insediare e negli interventi di natura commerciale, terziaria, produttiva e di servizio, secondo le previsioni del Documento di Piano.

### **1.4 ELABORATI COSTITUTIVI IL PIANO DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi è redatto con i contenuti e gli elaborati previsti dall'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m. e i..

Il Piano dei Servizi è costituito, oltre che dalle presenti norme, dalla relazione e dalle seguenti tavole aventi carattere rispettivamente illustrativo (I) o prescrittivo (P):

Relazione illustrativa (testo)	I
Tav. 2.2 A – PdS – Piano dei servizi	P
Tav. 2.2 B – PdS – Sistema della mobilità	P
Norme tecniche di attuazione (testo)	P
Schede standard e servizi insediativi	I

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo.

## **1.5 ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale.

A tal fine le aree e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale sono articolati dal Piano dei Servizi secondo le seguenti macrocategorie:

- Parcheggi
- Servizi religiosi
- Attrezzature di interesse collettivo
- Impianti tecnologici
- Verde pubblico e sportivo

Al fine di incentivare le attività turistiche e la fruibilità del sistema del verde, il PGT individua nella tavola del Piano dei Servizi con opportuna simbologia (VTS) un ambito all'interno del quale l'Amministrazione Comunale potrà collocare una superficie lorda di pavimento massima di 800 mq nel rispetto dei parametri di seguito elencati:

H max = 6,00 m

In tale ambito è previsto l'insediamento di attività che possano garantire un adeguato inserimento nel contesto naturale e una riqualificazione ambientale, laddove necessaria, ed è concessa la possibilità di realizzare edifici ricettivi, per la ristorazione, e attrezzature connesse ad attività sportive eventualmente da insediarsi.

L'attuazione degli interventi previsti nelle aree individuate quali servizi deve essere attuata:

- Per interventi riguardanti gli edifici esistenti, non comportanti modifica dell'uso, mediante permesso di costruire o atto abilitativo equipollente;
- Per nuove costruzioni, ampliamenti, interventi comportanti la modifica dell'uso previa approvazione di specifico piano attuativo da approvarsi secondo le procedure di cui all'art. 14 della LR 12/05.



## **1.6 COORDINAMENTO CON IL PIANO DELLE REGOLE**

Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole mantengono attivo un adeguato livello di coordinamento finalizzati al complessivo perseguimento degli obiettivi del PGT.

In particolare il Piano delle Regole stabilisce le modalità di calcolo delle grandezze urbanistiche e i parametri edilizi, distanze dai confini, distanze tra gli edifici, ecc... da rispettare nella attuazione del Piano dei Servizi.

## **2 CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI**

### **2.1 PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI.**

I piani attuativi ripartiscono in modo uniforme tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante la ripartizione in base alla superficie territoriale interessata delle quantità edificabili assegnate negli elaborati del PGT, sempre comprensive delle volumetrie degli edifici esistenti laddove mantenute.

### **2.2 DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

I proprietari dei terreni per i quali il Piano dei Servizi prescrive l'acquisizione come servizi per la realizzazione di opere di adeguamento viabilistico (allargamenti strade, realizzazione marciapiedi e piste ciclabili, ecc...) possono trasferire su altri terreni i diritti di edificazione assegnati a tali aree contestualmente alla cessione al Comune delle stesse. A tali aree vengono attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, diritti edificatori trasferibili all'interno di lotti comunque edificabili.

All'atto dell'acquisizione o trasferimento del diritto volumetrico ad altro immobile, nei casi specificati, dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale il terreno con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico.

Il Comune può definire, con apposito provvedimento, ulteriori specifiche norme regolamentari per l'applicazione della perequazione e della compensazione.

Il progetto di piano individua in particolare modo due aree (definite come ambiti di decollo) per le quali è stato previsto "l'atterraggio" dei propri diritti edificatori negli Ambiti di Trasformazione indicati dal PGT.

AMBITO	Sup Territoriale (St) [mq]	Indice di utilizzo (Ut) [mqslp/mqSt]	Slp decollo [mq]	ATTERRAGGIO PREVISTO
AD1	1026,25	0,12	123,15	Tutti gli AT fino ad esaurimento Slp
AD2	492,27	0,12	59,07	Tutti gli AT fino ad esaurimento Slp

In termini di perequazione si assume che ogni nuovo ambito di trasformazione debba contribuire al perseguimento degli obiettivi di piano garantendo non solo una dotazione di servizi adeguata al proprio peso insediativo (destinata principalmente all'individuazione di parcheggi e verde urbano, definiti servizi primari), ma deve altresì contribuire alla risoluzione di aspetti e criticità non esclusivamente propri del medesimo ambito; ciò viene in particolare modo attuato attraverso l'introduzione, a carico degli ambiti di trasformazione di contributi qualitativi denominati servizi equivalenti.

Il meccanismo prevede, negli ambiti citati, il reperimento minimo di 1 mq di servizi equivalenti ogni mq di superficie lorda di pavimento questa opportunamente ponderata in relazione alla destinazione prevista.

$$Seq = \frac{Ap \times 100 + Avp \times 30 + Sed \times 1000 + Satt \times 300 + Camb \times 75}{35}$$

$$Seq_{min} = \left( \sum_1^n Slp_i \times C_{pi} \right) \times 1$$

dove:

- Seq: servizi equivalenti reperiti
- Seq min: servizi equivalenti minimi da reperire
- Ap: superficie a parcheggio da realizzare e cedere (mq)
- Avp: superficie di verde attrezzato da realizzare e cedere (mq)
- Sed: slp spazio edificato da realizzare e cedere (mq slp) [es. sale polifunzionali, ecc...]
- Satt: slp da cedere come zona di atterraggio (mq slp) – è parte della slp complessiva del comparto

Camb: opere di compensazione ambientale e/o servizi da ridistribuire fuori comparto; da realizzare e/o monetizzare.

Slpi: superficie lorda di pavimento ammessa per la destinazione i-ma;

Cpi: coefficiente di ponderazione del peso della destinazione i-ma

Destinazione	Cpi
produttivo	0
residenza	1
spazi ricettivi	0,5
direzionali	
commercio di vicinato	
attività sportive e del benessere	0,6
assistenza	0,2
edilizia convenzionata	0,4

La quantificazione di detti servizi, per gli ambiti di trasformazione, è riportata nelle schede d'ambito; resta salva la facoltà da parte del proponente dell'Ambito di Trasformazione di richiedere l'adeguamento dei servizi equivalenti riportati nelle citate schede per l'inserimento di destinazioni comunque compatibili a quella primaria ivi indicata come specificato nel piano delle regole.

L'importo unitario del metro quadro di servizio equivalente viene indicato dal PGT in prima analisi in 35€; tale importo potrà essere soggetto a modifiche e/o aggiornamenti da parte dell'Amministrazione Comunale; si rileva in ultimo che l'importo complessivo dei servizi equivalenti è da considerarsi al netto dell'IVA e delle spese tecniche da ritenersi comunque a completo carico del soggetto attuatore dell'AT.

### **2.3 MODALITÀ PER IL REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

Le aree per servizi, salvo diversa norma puntuale, devono essere di norma cedute e/o asservite all'interno degli ambiti assoggettati a piani attuativi o a interventi edilizi diretti. Ove non previste all'interno del Piano Attuativo, o ove esplicitamente consentito, tali aree possono essere reperite anche al di fuori del perimetro di PA, mediante cessione o

asservimento di altre aree destinate dal Piano dei Servizi e ritenute idonee dall'Amministrazione, sostituite da un equivalente standard qualitativo.

Le aree per servizi, purché non siano esplicitamente localizzate nelle planimetrie di PGT e comunque purché non si tratti di parcheggi, possono essere monetizzate con somme commisurate all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiori al costo di acquisizione di altre aree.

Nelle aree individuate dal Piano dei Servizi è consentita la realizzazione da parte dei privati di servizi e attrezzature; gli interventi da essi promossi dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione della Amministrazione Comunale per il riconoscimento della pubblica utilità.

Il rilascio del titolo edificatorio per l'attivazione di servizi erogati da privati è subordinato alla stipulazione, con il Comune, di apposita convenzione che dovrà valere al fine di definire natura, dimensioni e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per la pubblicizzazione degli immobili oggetto di concessione, ovvero la loro diversa destinazione in caso di cessazione del servizio proposto.

Negli ambiti di trasformazione vigono le quantità e le modalità di reperimento stabilite da Documento di Piano.

## **3 DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI**

### **3.1 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: SISTEMA DEI SERVIZI**

Destinazione d'uso principale:

- servizi e attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo o religiose;
- impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari:

- residenze collettive (convitti, pensionati, conventi), qualora queste siano oggetto di specifica convenzione con il Comune;
- edilizia residenziale pubblica e sociale;
- commercio e attività di erogazione cibi e bevande esercitato a fini solidali e direttamente connesso, per tipologia, al servizio;
- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...).

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- la residenza ordinaria;
- le attività produttive;
- l'attività agricola economica;
- il commercio non connesso al servizio, medie e grandi superfici di vendita;
- commercio all'ingrosso, cash&carry.
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli.

### **3.2 DOTAZIONE MINIMA NEI PIANI ATTUATIVI, AMBITI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, E ALTRI AMBITI DEL PDR**

Negli ambiti di trasformazione come individuati dal Documento di Piano, nonché negli ambiti per i quali il Piano delle Regole ne preveda espressamente l'obbligo, devono essere reperiti i servizi equivalenti.

La tipologia dei servizi equivalenti indicati nelle schede degli AT potrà essere rideterminata in sede di approvazione dei medesimi AT.

Nelle zone a permesso di costruire convenzionato, nelle zone di riconversione e riqualificazione urbana, oltre ai servizi specificatamente indicati dal Piano delle Regole, dovranno altresì essere reperiti posti auto pubblici, da collocare pertanto all'esterno delle recinzioni dei singoli lotti, calcolati secondo la seguente formula:

$$P. a. = \frac{Slp}{117} \times 1,2$$

Dove p.a. è il numero di posti auto da reperire (da arrotondare all'unità superiore, slp è la superficie lorda di pavimento prevista).

In caso di piano di recupero e per altri Strumenti di programmazione negoziata devono essere individuate le dotazioni di servizi previste per legge con riferimento alle specifiche singole destinazioni funzionali previste nel Piano.

- Per la destinazione residenziale negli ambiti consolidati il parametro di riferimento è di 26,5 mq per abitante<sup>1</sup>.
- Per la destinazione terziaria/commerciale il parametro di riferimento è il 100% della slp.
- Per la destinazione industriale - artigianale i parametri sono il 10% della Slp prevista per parcheggi di prossimità e 5% per aree verdi di filtro e mascheramento paesaggistico.

In ogni caso deve essere dimostrato l'assolvimento del fabbisogno di aree per la sosta di residenti, utenti e addetti, e per il parcheggio privato, oltre all'assolvimento di eventuali fabbisogni pregressi riferiti all'area oggetto di intervento.

---

<sup>1</sup> per la definizione degli abitanti teorici si è ritenuto di mantenere ai fini della determinazione dei servizi il parametro stabilito dalla LR 1/01 (ancorché abrogata) di 150 mc/abitante. Tale criterio si applica in seguito ogni qual volta sia necessario stabilire il numero di abitanti insediabili.

Nei Piani Attuativi riferiti agli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano, devono comunque essere assolte le indicazioni presenti nelle schede di indirizzo del Documento di Piano anche se superiori alle quantità indicate al primo comma del presente articolo.

L'acquisizione o l'asservimento delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche avviene contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi previsti ed è regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo.

L'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente nell'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche previste all'interno degli Ambiti di Trasformazione, attraverso le procedure dell'esproprio, qualora l'acquisizione stessa risultasse necessaria per il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche. In questo caso la capacità edificatoria complessiva dell'area di trasformazione viene diminuita della quota spettante all'area espropriata.

### **3.3 AREE PER SERVIZI ESTERNE AI PIANI ATTUATIVI**

Gli elaborati del Piano dei Servizi individuano direttamente le aree destinate a servizi, esistenti e di previsione, nelle zone edificabili non soggette a piani attuativi. Queste previsioni hanno carattere prescrittivo.

Ogni intervento di modificazione di destinazione d'uso, anche in caso di intervento diretto, che comporti una variazione del peso insediativo in conseguenza del cambio di destinazione d'uso, sia di tipo residenziale che terziario e produttivo, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale, nonché al reperimento delle relative aree.

In tutti i casi di intervento edilizio convenzionato o in caso di modifica della destinazione d'uso in atto, salvo diverse norme puntuali, dovrà essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi stabilite come segue:

- per la destinazione residenziale 6 mq/abitante di cui almeno 3 mq/abitante per parcheggi
- per le destinazioni terziarie 40% della SIp prevista, per parcheggi.
- per le destinazioni industriali e artigianali 10% della SIp prevista per parcheggi e 5% per aree verdi di filtro e mascheramento paesaggistico.
- Per le destinazioni commerciali vigono le norme di cui al successivo articolo 3.4

In caso di mutamento d'uso la dotazione di servizi viene calcolata sulla base dell'effettivo aumento del carico urbanistico che corrisponde alla differenza tra i servizi dovuti per le

destinazioni in atto (o previste da titolo abilitativo rilasciato) e quello dovuti per la nuova destinazione d'uso richiesta.

### **3.4 AREE PER SERVIZI PER LE DESTINAZIONI COMMERCIALI**

L'ammissibilità dell'apertura, ampliamento o trasferimento delle attività di vendita al dettaglio è subordinata alla verifica dei vincoli di natura urbanistica, in conformità con la legislazione vigente e in relazione alle specifiche norme del Piano delle Regole.

Il reperimento di aree per servizi dovrà prevedere per almeno il 50% la sistemazione delle aree a parcheggio. L'assenza di tale dotazione di parcheggio comporta il diniego al rilascio dell'autorizzazione commerciale stessa.

L'insediamento di nuove strutture commerciali è subordinato al reperimento in loco almeno degli standard a parcheggio.

L'ampliamento della superficie di vendita di una media struttura, sarà consentito solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree per servizi in rapporto all'intera SIp risultante a seguito dell'ampliamento.

I mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie, inerenti edifici o aree sede di attività commerciali, sono subordinati alle medesime verifiche e secondo quanto previsto per la contestualità dei procedimenti autorizzatori.

#### **3.4.1 ESERCIZI DI VENDITA DI VICINATO**

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali inseriti in Piano Attuativo è stabilita nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico. In caso di modifica di destinazione d'uso, non in Piano Attuativo, deve essere individuata una quota minima di parcheggi pari al 40% della SIp, da calcolare con le modalità precisate all'articolo 3.2.

Per gli esercizi di vicinato qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, l'insediamento deve essere subordinato a verifiche di compatibilità infrastrutturale e dei trasporti; tali verifiche accertano la dotazione esistente di aree a parcheggio e/o l'esistenza programmata, finanziata e prossima alla cantierizzazione di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali di vicinato di cui trattasi.

Per gli esercizi di vicinato, con esclusione di quelli inseriti negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, è ammessa la localizzazione alle distanze indicate al successivo comma o la verifica della disponibilità di adeguate dotazioni di aree di parcheggio pubblico;

in tal caso la quota di aree per servizi e parcheggio non reperita dovrà essere integralmente monetizzata.

I parcheggi possono essere realizzati anche in aree esterne al fabbricato, poste a distanza non superiore a mt. 200 di accessibilità pedonale dall'edificio sede dell'attività di vendita.

### **3.5 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO DEI SERVIZI**

Negli edifici esistenti che siano in contrasto con le destinazioni previste dal Piano dei Servizi attrezzature urbane sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **4 REQUISITI DELLE AREE PER SERVIZI**

### **4.1 ASSUNZIONE DEI PRINCIPI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

Gli interventi riferiti al Piano dei Servizi devono perseguire lo sviluppo sostenibile, a tale fine devono presentare caratteri di innovazione e emblematicità con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche, all'inserimento nel paesaggio.

Dovranno inoltre essere verificati gli effetti dell'intervento rispetto a aspetti geologici e sismici, acque, aria, impatto acustico, clima acustico e relativamente alla mobilità pubblica e privata; a tale fine dovrà essere predisposta una relazione relativa al quadro energetico complessivo evidenziando gli elementi tecnologici adottati per un uso razionale dell'energia attraverso il contenimento e la riduzione dei consumi e l'utilizzazione di fonti rinnovabili.

### **4.2 COORDINAMENTO E INTEGRAZIONE CON LE DISPOSIZIONI DEL PIANO URBANO GENERALE PER I SERVIZI NEL SOTTOSUOLO**

Il Piano dei Servizi deve mantenere un adeguato livello di coordinamento e integrazioni con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) che costituisce, una volta disponibile, un allegato di settore al presente piano.

Tutti gli interventi edilizi devono garantire, attraverso le opere di urbanizzazione, l'efficienza del sistema dei servizi in sottosuolo garantendo soluzioni realizzative idonee per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, rispettando gli standard costruttivi e dimensionali determinati dagli enti gestori e assicurando l'adeguato bilanciamento nel rapporto tra consumi e erogazione delle reti tecnologiche.

## **5 NORME FINALI E TRANSITORIE**

Per gli interventi previsti dal Piano dei Servizi, oltre alle presenti norme, si applicano le disposizioni inerenti i vincoli e le tutele stabilite dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

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.

### **5.1 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA**

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Il permesso di costruire in deroga al PGT è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal PGT.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.