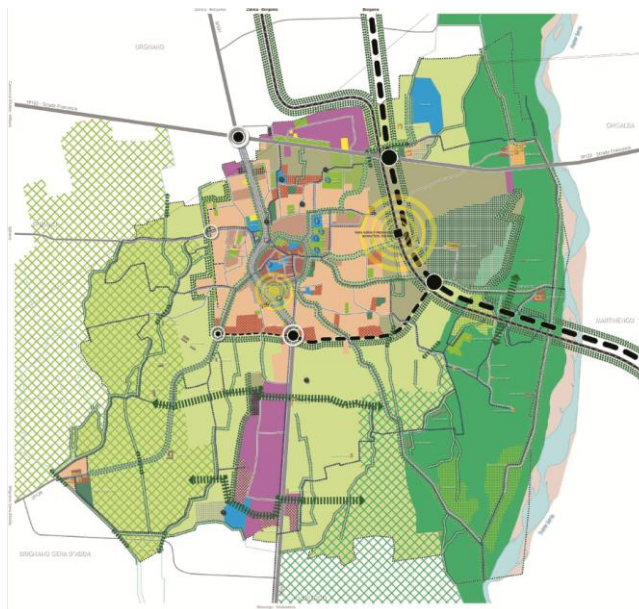


COMUNE DI COLOGNO AL SERIO

PROVINCIA DI BERGAMO



Piano di Governo del Territorio (ai sensi della L.R. 12/2005 e succ. smi)

S2_b Norme tecniche del piano dei servizi - Variante parziale

PGT approvato con delibere di Consiglio Comunale
n° 53 del 29 Ottobre 2008 e n° 54 del 30 Ottobre 2008

Variante Parziale al PGT:

Adozione: delibera n° 34 del 13 Settembre 2010

Approvazione: delibera n° 4 del 26 Gennaio 2011

Il sindaco: Legramanti Roberto

Il responsabile del procedimento: Geom. Pinotti Simone

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VERSIONE APPROVATA E CONFORME ALLE CONTRODEDUZIONI
E ALL' APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL
TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE
ED INTEGRAZIONI.**

Delibera n°4 del 26 gennaio 2011

Norme Tecniche del Piano dei servizi

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

PARTE PRIMA - Disposizioni preliminari

- art. ps1 Elaborati del Piano dei Servizi
- art. ps2 Definizione di servizi pubblico e di interesse pubblico o generale
- art. ps3 Esecuzione delle opere di urbanizzazione
- art. ps4 Scomputo degli oneri di urbanizzazione
- art. ps5 Opere di urbanizzazione primaria: definizione
- art. ps6 Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- art. ps7 Opere di urbanizzazione secondaria: definizione
- art. ps8 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza

Servizi di carattere generale

- art. ps9 Caratteri generali
- art. ps10 Aree per impianti tecnologici
- art. ps11 Impianti tecnologici per le telecomunicazioni
- art. ps12 Aree per attrezzature cimiteriali

Servizi per l'istruzione

- art. ps13 Caratteri generali

Verde e attrezzature sportive

- art. ps14 Caratteri generali
- art. ps15 Gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano

Sistema della sosta e della mobilità

- art. ps16 Aree per parcheggio
- art. ps17 Servizi per la viabilità esistente
- art. ps18 Viabilità esistente
- art. ps19 Viabilità di progetto
- art. ps20 Piste ciclabili e ciclopedonali esistenti e di progetto
- art. ps21 Dotazione di aree per parcheggi privati

Servizi di progetto

- art. ps22 Dotazione di aree per servizi urbanistici negli ambiti di trasformazione
- art. ps23 Edilizia sociale ERS

PARTE SECONDA - Disposizioni attuative e specifiche

A. Attuazione del Piano dei Servizi

- art. ps24 Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi
- art. ps25 Variante obbligatoria al Piano dei Servizi
- art. ps26 Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi
- art. ps27 Programmazione del Piano dei Servizi

C. Disposizioni specifiche diverse

- art. ps28 Localizzazione delle attività e rapporto con il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale

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

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

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

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

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi
- b. definizione di un'area all'interno degli ambiti di trasformazione destinata a dotazione di servizi in una quota minima a seconda della destinazione d'uso, da reperire in loco o monetizzare parzialmente (massimo il 50% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi). Per i piani di recupero all'interno della città storica, all'interno dei permessi di costruire convenzionati e all'interno della città consolidata tale quota potrà arrivare fino ad un massimo del 100% così definita:
18,00 mq/ab (Abitanti teorici : slp/50 mq) funzioni residenziali
20% della Slp per le funzioni produttive e artigianali;
100% della Slp per tutte le altre funzioni, per il commercio fino alle medie strutture di vendita (1500 mq di superficie di vendita) il 100% della slp.
- c. individua un insieme di aree necessarie a dotare il Comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante.

Eventuali modifiche al Piano dei Servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comportano oltre che variante al Piano dei Servizi anche variante al Documento di Piano.

PARTE PRIMA**Disposizioni preliminari****Articolo ps1****Elaborati del Piano dei Servizi**

I seguenti elaborati costituiscono ai sensi dell'articolo 3 delle NT Documento di Piano, il Piano dei Servizi:

s1	Mappa del piano dei servizi
s1_t1	Mappa dei servizi esistenti: stato e quantificazione
s1_t2	Mappa dei servizi di progetto residui da PRG: stato e quantificazione
s1_t3	Mappa dei servizi di progetto: stato e quantificazione
s2_a	Relazione del Piano dei Servizi
s2_b	Norme tecniche del piano dei servizi
s3	PUGGS

Articolo ps2**Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella eventualmente servita.

La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso sono approvati con deliberazione di Consiglio Comunale e devono rispondere alle seguenti indicazioni:

- previsione di orari e modalità di funzionamento in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale di Cologno al Serio
- previsione di tariffe ridotte per particolari categorie svantaggiate o per residenti od occupati nel Comune di Cologno al serio.

I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono distinti nelle seguenti macro categorie:

- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza, di cui all'articolo 3;
- residenza pubblica, di cui all'articolo 4;
- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi di cui all'articolo 5.

Articolo ps3

Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori del primo edificio eseguito a seguito dell'avvenuto deposito al protocollo del Comune della certificazione di ultimazione dei lavori da parte della direzione dei lavori.

Articolo ps4

Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici. Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

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

Articolo ps5

Opere di urbanizzazione primaria: definizione

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

Strade

Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale vigente in merito, ossia il codice nazionale della strada e le relative indicazioni per la progettazione delle strade, prodotte dal ministero delle infrastrutture.

Spazi di sosta e di parcheggio

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione all'entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base alla misura minima di 3 mq/abitante.

Fognature

Rete idrica

Reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Reti di distribuzione delle telecomunicazioni

Reti di distribuzione delle tecnologie a fibra ottica

Pubblica illuminazione

Spazi di verde attrezzato

Articolo ps6

Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ove occorra, il titolo abilitativo all'edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da un'impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo .

Articolo ps7

Opere di urbanizzazione secondaria: definizione

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

- a. asili nido e scuole materne
- b. scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo
- c. mercati di quartiere
- d. presidi per la sicurezza pubblica
- e. delegazioni comunali
- f. chiese ed altri edifici religiosi
- g. impianti sportivi di quartiere
- h. aree verdi di quartiere

- i. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- l. cimiteri
- m. piazzola ecologica

Articolo ps8

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

Sono definite in tale modo le parti del territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, al servizio della popolazione residente o presente, di cui all'art. 9 della Legge Regionale n° 12/2005.

In tali zone è consentito sia completare le attrezzature esistenti che realizzare nuove attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei Servizi, Piano Triennale delle Opere Pubbliche) e/o con un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, che deve in ogni caso considerare l'intera area e tutte le attrezzature eventualmente esistenti su di essa, coordinandone l'uso e la gestione.

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

Servizi di carattere generale

Servizi per l'istruzione

Verde e attrezzature sportive

Sistema della sosta e della viabilità

Servizi di progetto

L'eventuale realizzazione di tali attrezzature e la loro gestione da parte di singoli soggetti privati o da parte di Enti, proprietari o meno delle aree, è regolata dalle disposizioni contenute nell'articolo 24.

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

Servizi di carattere generale

Articolo ps9

Caratteri generali

Il PGT08 classifica come servizi per le aree ove esistono o sono previsti, attrezzature centri sanitari, centro culturale, biblioteca, mercati, ufficio postale, centro sociale, centro per anziani, Caserma Carabinieri, ambulatorio, centro studi e museo delle attività tipiche locali, canile comunale, chiese e centri parrocchiali, sale per il culto, casa di riposo per anziani, impianti tecnologici, ecc..

Destinazioni d'uso non ammesse:

destinazioni residenziali: a1

destinazioni produttive: b1 - b2- b3- b4 - b5- b6- b7

destinazioni commerciali: c2 - c3 -c4

destinazioni ricettive: d1 - d2

destinazioni direzionali: e1

destinazioni agricole: f1 - f2- f3- f4- f5- f6

Modalità di attuazione

attuare mediante PdC o D.I.A.

Edificabilità

Indice privato = 0,8 mq/mq Sf

Rc = 40% Sf

H = 11,00 metri

Dc, Ds e Df come definiti all' art. pr11 del piano delle regole

Prescrizioni particolari:

Per il servizio di carattere generale di progetto, individuato con il n. 4 nella tavola "s1_t3 Mappa dei nuovi servizi di progetto: stato e quantificazione - variante parziale", l'intervento in fase di attuazione dovrà essere caratterizzato da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo ed un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste.

Inoltre, è obbligo in fase di realizzazione della piattaforma ecologica la realizzazione di una zona di rispetto e delle opere di mitigazione ambientale al fine di mitigare l'impatto visivo che la stessa ha nei confronti del tessuto circostante.

Articolo ps10

Aree per impianti tecnologici

Modalità di attuazione

attuare mediante PdC o D.I.A.

Destinazioni d'uso ammesse

Impianti tecnologici

Edificabilità

Indice privato = 1,00 mq/mq Sf

Rc 60% Sf

H = 11,00 metri

Prescrizioni particolari

Nella realizzazione degli impianti tecnologici devono essere rispettate le prescrizioni igieniche e di sicurezza stabilite da Leggi e Regolamenti vigenti e, quando risultano ubicate all'interno del perimetro del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale del Serio, prevale la disciplina normativa di quest'ultimo. Trattandosi di interventi attuati da società private, ancorchè concessionarie dello Stato per la realizzazione e gestione di pubblici servizi, l'esecuzione di interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e nuova costruzione di edifici è assoggettata al pagamento degli oneri urbanizzativi e del costo di costruzione, riferiti alla zona direzionale/commerciale del PGT.

Nelle aree non ancora utilizzate per la realizzazione di impianti tecnologici, è consentito soltanto l'uso agricolo, con l'esclusione di ogni edificazione ad eccezione delle recinzioni compatibili con la disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale del Serio, ad esclusivo servizio di edifici rurali.

Articolo ps11

Impianti tecnologici per le telecomunicazioni

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

- nella città consolidata prevalentemente produttiva e artigianale;
- nelle aree per impianti tecnologici;
- nelle aree per dotazione di aree per servizi urbanistici.

La localizzazione di tali impianti è consentita dal PGT. nelle aree interne al perimetro del parco regionale del Serio non si potranno realizzare.

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

E' comunque prevalente su tale articolo quanto disposto dalla delibera regionale n 7351 del 11 dicembre 2001.

Articolo ps12

Aree per le attrezzature cimiteriali

All'interno dell'ambito cimiteriale (fascia di rispetto) non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né sotto, fatti salvi:

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

Modalità d'intervento

si può attuare mediante PdC. o D.I.A.

Essendo la zona di rispetto ridotta al minimo di 50 metri, all'interno della stessa possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili comunque con il decoro e la riservatezza del luogo.

Per gli eventuali edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, con riferimento all'ultimo comma dell'art. 338 del R.D. 1265/34 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammessi interventi di

recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso ovvero quelli previsti dalle lettere a), b) e c) dell'art.27 della LR 12/2005.

Le aree a verde di rispetto cimiteriale appartenenti a lotti di pertinenza di zone residenziali, assumono la stessa destinazione indicata nella tavola di piano e seppur mantengono il limite di arretramento previsto come fascia di rispetto cimiteriale, le medesime aree possono essere computate ai fini planivolumetrici attribuendo alle stesse la medesima capacità edificatoria attribuita alla porzione di lotto non ricompresa entro la fascia di rispetto cimiteriale.

Si precisa che all'interno della fascia di rispetto di 50 metri esistente non possono essere realizzati ampliamenti del cimitero finalizzati alla sepoltura così come stabilito dall'art 28 della l.r. 166/02 e ribadito dall'art 8 del regolamento regionale n 6/2004.

Servizi per l'istruzione

Articolo ps13

Caratteri generali

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

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

Verde e attrezzature sportive

Articolo ps14

Caratteri generali

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

Sono altresì ammessi punti di ristoro ed edicole di giornali nel rispetto delle disposizioni del piano di adeguamento e sviluppo delle reti di vendita.

E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

Prescrizioni particolari:

Per i servizi parchi, verde e spazi aperti di progetto, individuati con i n. 1,2,3 nella tavola “s1_t3 Mappa dei nuovi servizi di progetto: stato e quantificazione - variante parziale”, gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l’occupazione del suolo ed un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste.

Articolo ps15**Gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano o attrezzature sportive**

La fondamentale funzione ecologica ed ambientale del verde presente o da allestire nell’ambito edificato o al suo contorno implica da parte dell’Amministrazione Comunale e dei privati proprietari l’obbligo della cura e della manutenzione. Sono quindi parte di tale sistema ambientale anche le aree che nel Piano di Governo del Territorio sono identificate come verde privato e le aree adibite a verde nelle aree private.

Per l’ambito denominato “Tiro a Volo” attualmente pianificato da un piano attuativo in corso è consentita la realizzazione di alloggi destinati alla custodia e controllo dell’attività sportiva per una cubatura residenziale totale di 900,00 mc per l’intero comparto.

Sistema della sosta e della mobilità**Articolo ps16****Aree per parcheggio**

Comprende le aree destinate alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico nel rispetto della dotazione necessaria. Sono consentiti impianti in silos interrati.

E’ ammessa la realizzazione e gestione da parte di privati, nel rispetto della L. 24.3.1989, n. 22, sulla base di convenzione con il Comune. Nelle medesime convenzioni potrà essere prevista la installazione di strutture precarie direttamente connesse con la destinazione principale, nonché di impianti di interesse pubblico, quali autolavaggio e stazioni di servizio, connesse con lo stazionamento delle autovetture.

Articolo ps17**Servizi per la viabilità esistente**

Sono aree ai margini della viabilità esistente per le quali il PGT ne prevede l’utilizzo in caso di allargamento del sedime stradale, per opere di arredo urbano e per la localizzazione di impianti di distribuzione carburante e autolavaggio

Edificabilità

Gli interventi sono disciplinati da specifici progetti esecutivi redatti dall'ente istituzionalmente competente, ovvero del Piano delle Regole.

Prescrizioni particolari

Le strade provinciali e statali avranno le caratteristiche previste dal progetto dell'ente istituzionalmente preposto

Articolo ps18

Viabilità esistente

Per quanto riguarda la viabilità esistente valgono le norme del codice della strada. Il Documento di Piano individua alcune linee guida da prendere in considerazione in caso di riqualificazione e sistemazione delle strade esistenti.

Articolo ps19

Viabilità di progetto

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

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

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

Il PGT individua come zona di rispetto stradale anche la fascia protettiva posta a tutela delle infrastrutture di viabilità principale definite dal P.T.C.P. della Provincia di Bergamo, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 40 del 22.04.2004 - Variante alla ex ss591 "Cremasca" dalla tangenziale Sud sino alla autostrada Brescia/Bergamo/Milano -.

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

Articolo ps20**Piste ciclabili e ciclopedonali esistenti e di progetto**

Per quanto riguarda le piste ciclabili e ciclopedonali esistenti e di progetto valgono le norme del codice della strada. Il documento di piano individua alcune linee guida da prendere in considerazione in caso di riqualificazione, sistemazione e nuova realizzazione delle piste ciclopedonali.

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

Articolo ps21**Dotazione di aree per parcheggi privati**

In tutti gli ambiti devono essere riservati nelle nuove costruzioni o nelle aree private di pertinenza alle stesse o non di pertinenza ma con vincolo trascritto, appositi spazi per parcheggi privati nella misura di 10 mq ogni 100 mc; negli interventi a carattere diverso dalla residenza, si assume convenzionalmente l'altezza di 3,00 metri per l'ottenimento del volume teorico.

Le prescrizioni di cui al precedente capoverso, devono essere osservate anche in caso di interventi di recupero edilizio con svuotamento superiore al 30 % dell'edificio esistente e nel caso di ristrutturazione edilizia afferente cambio di destinazione d'uso.

Servizi di progetto**Articolo ps22****Dotazione di aree per servizi urbanistici negli ambiti di trasformazione**

I P.A. devono destinare aree per servizi pubblici nella quantità previste all'interno delle schede d'ambito del documento di piano.

Si dovrà pertanto definire un'area all'interno degli ambiti di trasformazione destinata a dotazione di servizi in una quota minima a seconda della destinazione d'uso, da reperire in loco o monetizzare parzialmente (massimo il 50% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi). Per i piani di recupero all'interno della città storica, all'interno dei permessi di costruire convenzionati e all'interno della città consolidata tale quota potrà arrivare fino ad un massimo del 100% così definita:

- 18,00 mq/ab (Abitanti teorici : slp/50 mq) funzioni residenziali "A art pr13 NT piano delle regole"
- 20% della Slp per le funzioni produttive "B art pr13 NT piano delle regole";

- Per quanto concerne la destinazione d'uso commerciale "C art pr13 NT piano delle regole" si dovrà prevedere quanto segue:

l'ammissibilità dell'apertura, ampliamento o trasferimento delle attività di vendita al dettaglio è subordinata alla verifica dei vincoli di natura urbanistica come di seguito specificati.

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

➤ VICINATO

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

➤ MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

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

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

Qualora negli ambiti destinati prevalentemente alla residenza o ad attività industriali/artigianali i P.A. prevedano insediamenti a carattere commerciale, la dotazione minima di aree da destinare a parcheggi di uso pubblico è quella indicata al comma precedente

In via preordinata alla comunicazione di subingresso ad un'attività esistente, dovrà essere effettuata una verifica inerente la dotazione di servizi pubblici di parcheggio in ragione della potenziale maggior necessità di servizi di parcheggio derivante dalla nuova attività.

I mutamenti di destinazioni d'uso di superfici maggiori a m^2 150,00 di SLP, con opere o senza opere, questi ultimi riguardanti esclusivamente sedi di esercizi commerciali, comportano la verifica dell'Amministrazione Comunale in relazione alla necessità del reperimento di eventuali aree per servizi aggiuntive, effettuata caso per caso, tenendo conto:

delle precedenti modifiche d'uso che abbiano già interessato l'area o l'edificio;

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

Il reperimento degli eventuali aree per servizi aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di aree per servizi già attribuite dalla precedente destinazione, dovrà avvenire a mezzo di convenzione.

Qualora l'Amministrazione Comunale effettuata la verifica di cui sopra, accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree per servizi nell'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune.

- 100% della SIp per le funzioni ricettive e direzionali e destinazioni di servizio g1 "D, E, G art pr13 NT piano delle regole" di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico;

Articolo ps23

Edilizia sociale ERS

Negli ambiti di trasformazione caratterizzati dalla destinazione d'uso residenziale dovrà inoltre essere garantita una quota di edilizia residenziale sociale, pari ad un massimo del 15% della slp derivante dell'indice privato.

PARTE SECONDA

Disposizioni attuative e specifiche

A. Attuazione del Piano dei Servizi

Articolo ps24

Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi

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

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

Le finalità pubbliche del Piano sono comunque realizzabili qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile anche mediante le procedure di cui all'articolo 25.

Nelle tavole s1_t1, s1_t2, s1_t3, mediante apposita simbologia, sono individuate le aree che al momento dell'adozione del Piano di Governo del Territorio sono di proprietà pubblica e quelle private per le quali si prevede di conseguire l'uso pubblico nei termini di legge e secondo la programmazione del Piano dei Servizi.

Articolo ps25

Variante obbligatoria al Piano dei Servizi

Costituisce realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, con la conseguente necessità di variante al medesimo piano, la previsione di attrezzature rientranti in una macro categoria diversa sulla base della distinzione riportata all'articolo 8.

Articolo ps26

Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro carico o in compartecipazione con il Comune o con altro ente, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà

come su aree di proprietà del Comune o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificamente destinate a servizi, purchè non si tratti di aree agricole; tale diversa previsione non comporta variante del Piano dei Servizi ed è soggetta alle previsioni di cui all'articolo 8.

Articolo ps27

Programmazione del Piano dei Servizi

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

B. Disposizioni specifiche diverse

Articolo ps28

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

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

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

Per le emissioni sonore massime consentite in ogni ambito del PGT, si fa riferimento al vigente Piano di Zonizzazione Acustica che dovrà essere aggiornato entro un anno dall'approvazione del PGT.