



COMUNE DI AMBIVERE

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Piano dei Servizi- NA**

**Progettista Incaricato
Architetto Alessandro Rota Martir**

**Piano dei Servizi - PdS
NORME PER L'ATTUAZIONE**

INDICE

CAPO I		DISPOSIZIONI PRELIMINARI	
art.	1	Riferimenti Normativi	5
art.	2	Ambito di applicazione	5
art.	3	Contenuti del Piano dei Servizi	5
art.	4	Elenco Documenti del Piano dei Servizi	6
art.	5	Efficacia del piano dei Servizi	6
art.	6	Articolazione dei servizi	7
art.	7	Standard qualitativi aggiuntivi	7
art.	8	Allineamento con il piano delle Regole	7
CAPO II		DISPOSIZIONI ATTUATIVE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI	
Art.	9	Disciplina attuativa generale delle previsioni del piano dei Servizi	10
art.	10	Norme per il reperimento delle aree per servizi o attrezzature pubbliche	11
art.	11	Adattabilità nelle specifiche destinazione dei Servizi	12
art.	12	Disciplina dei servizi esistenti	13
art.	13	Edificabilità nelle aree adibite a servizi	14
art.	14	Dotazione servizi per le trasformazioni urbanistiche	14
art.	15	Compensazione	15
art.	16	Criteri del trasferimento dei diritti edificatori	16
art.	17	Parametri attuativi per le aree destinate a servizi pubblici	16
art.	18	Aree per Impianti tecnologici	23
CAPO III		DISPOSIZIONI SPECIFICHE	
art.	19	Monetizzazione di aree a standard nei piani attuativi e nelle Aree di Trasformazione	27
art.	20	Monitoraggio ed aggiornamento dei Servizi	27
art.	21	Permesso di Costruire in deroga	27
		ALLEGATI	
Allegato 1		Dimensionamento Di Piano	
Allegato 2		Regesto dei Servizi di Progetto	
Allegato 3		Schede Servizi di Progetto	

R2studio
Architetto Alessandro Rota Martir

Via Don Carlo Botta n.9
24122 Bergamo

Tel. /fax 035 270074
e-mail r2studio@virgilio.it

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

- art. 1 **Riferimenti Normativi**
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.
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.
Le previsioni di servizi contenute all'interno di Ambiti di Trasformazione 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 precedente del presente articolo.
Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
- art. 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.
I contenuti del Piano dei Servizi sono coordinati con le indicazioni della pianificazione di settore e con le disposizioni 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.
- art. 3 **Contenuti del Piano dei Servizi**
Il Piano dei Servizi:
- assicura la dotazione di aree per servizi di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, oppure private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso i mezzi e con le modalità specificati nelle presenti norme;
- documenta lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti sul territorio comunale, in particolare verificandone i fattori di quantità, 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;
- stabilisce 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;
- specifica gli obiettivi e le azioni da istituire per adeguare, incrementare e integrare l'offerta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e le conseguenti modalità di intervento

individuandole cartograficamente e/o paramtrate dalle presenti N.T.A.;

- indica quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo in cui è fatto obbligo di cedere od asservire superfici ad uso pubblico;
- indica i criteri di compensazione e perequazione;
- 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.

art. 4 **Elenco Documenti del 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.i.

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

elaborati grafici

PdS1.1 QUADRO RICOGNITIVO	Opere pubbliche attuate (eseguite dal 2000 ad oggi) e Programma Triennale delle opere Pubbliche (2011/2013) (1:5.000)
PdS1.2 QUADRO RICOGNITIVO	Tavola dei Servizi Stato di Fatto (1:2000)
PdS1.3.a QUADRO RICOGNITIVO	Infrastrutture Tecnologiche – Acquedotto (1:5000)
PdS1.3.b QUADRO RICOGNITIVO	Infrastrutture Tecnologiche – Gas metano (1:5000)
PdS1.3.c QUADRO RICOGNITIVO	Infrastrutture Tecnologiche – Fognatura (1:5000)
PdS1.3.d QUADRO RICOGNITIVO	Infrastrutture Tecnologiche – Ill. pubblica (1:5000)
PdS2.1 QUADRO STATEGICO	Tavola dei Servizi di Progetto (1:2.000)
PdS2.2 QUADRO STATEGICO	Progetto di Suolo – Servizi (1:2000)

altri normativi/relazionali

- NA - Norme per l' Attuazione
- Relazione
- Il Regesto dei servizi di progetto
- Schede dei Servizi di Progetto

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono:

- fra le tavole in scala diversa, quella di maggior dettaglio;
- fra le tavole di Piano e le presenti Norme, queste ultime.

Gli elaborati prescrittivi hanno valore normativo così come le presenti Norme per l'Attuazione.

art. 5 **Efficacia del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi non ha termine di validità ed è sempre modificabile. Il Piano dei Servizi viene costantemente aggiornato nelle proprie previsioni, in coerenza con gli esiti delle attività periodiche di monitoraggio, secondo modalità e tempistiche previste nella successiva Parte 2 delle presenti norme.

art. 6

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.

Le aree, i servizi pubblici e i servizi di interesse pubblico o generale sono articolati dal Piano dei Servizi secondo i seguenti Livelli:

- L1- Istruzione di Base
- L2- Servizi Sanitari
- L3- Servizi sociali
- L4- Servizi Istituzionali e religiosi
- L5- Cultura e Sport
- L6- Verde
- L7- Mobilità e sosta
- L8- Servizi per attività Produttive

art. 7

Standard qualitativi aggiuntivi

Si intende per standard qualitativo aggiuntivo l'insieme dei servizi, opere ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale attribuiti al Piano Attuativo dalla Scheda d'Insedibilità dell'Ambito di Trasformazione e dal Piano dei Servizi nel Regesto dei Servizi di Progetto.

Nelle Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione gli standard qualitativi sono stati regolati sulla base dei possibili carichi di peso insediativo che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti. Si è eseguita una valutazione circa la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento tenendo in considerazione le priorità derivanti dal Piano dei Servizi, così da rispondere in modo efficace e diretto alle concrete esigenze della cittadinanza.

Le modalità di realizzazione delle prestazioni pubbliche attese verranno puntualmente definite in sede di pianificazione attuativa, nell'ambito della contrattazione negoziata e successiva convenzione urbanistica, che definirà la commisurazione economica a carico del Soggetto privato.

Nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione lo standard aggiuntivo di qualità viene versato all'atto della convenzione oppure viene fornita idonea fidejussione a garanzia delle opere considerate standard di qualità da realizzare.

In via subordinata, potrà essere valutata la possibilità di monetizzare l'equivalente delle opere ed attrezzature sopra riportati.

Obiettivo primario di ogni singolo Piano Attuativo è definito nella realizzazione di idoneo standard qualitativo in grado di soddisfare il raggiungimento di un'elevata qualità degli spazi pubblici ed a un loro utilizzo sostenibile per garantire una migliore qualità di vita, in osservazione alle disposizioni dell'art. 90 della L.R. 12/05 e s.m.i.,.

art. 8

Allineamento con il Piano delle Regole

Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole mantengono in essere un reciproco coordinamento finalizzato al completo perseguimento degli obiettivi e delle finalità del PGT.

Il Piano delle Regole decreta le modalità di calcolo inerenti le componenti urbanistiche ed i parametri edilizi da rispettare nella attuazione del Piano dei Servizi.

Il Piano dei Servizi stabilisce i casi nei quali eventuali mutamenti di destinazione specifiche di aree e di edifici comportano un cambiamento del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

**CAPO II
DISPOSIZIONI ATTUATIVE
DELLE PREVISIONI DEL
PIANO DEI SERVIZI**

art. 9

Disciplina attuativa generale delle previsioni 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 la dotazione di aree per servizi ed attrezzature di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, oppure private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso i mezzi e con le modalità specificati nelle presenti norme.

Il Piano dei Servizi salvaguarda inoltre una dotazione globale di aree per 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 riguardanti le aree necessarie e indispensabili per la realizzazione dei servizi pubblici e/o di interesse pubblico hanno carattere prescrittivo e vincolante.

All'interno della perimetrazione delle Aree di Trasformazione è consentita una localizzazione delle suddette aree anche in parte diversa dall'eventuale indicazione cartografica del Piano dei Servizi, nel rispetto degli obiettivi dello schema di Insediabilità della AT e purchè ne sia salvaguardata la quantità e non comporti la frammentazione della previsione.

Tutte le aree con finalità pubbliche esterne ai perimetri delle Aree di Trasformazione sono reperite attraverso:

- acquisto con bonario accordo;
- cessione compensativa (perequazione);
- esproprio;
- convenzione urbanistica con finalità di uso pubblico.

10

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 contemplino 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 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.

La progettazione e la realizzazione degli interventi in tali aree sono di massima di competenza dell'Amministrazione Comunale; esse possono tuttavia essere affidate agli Enti istituzionalmente competenti o possono essere proposte da soggetti privati. I progetti relativi dovranno essere approvati nei modi di legge nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui agli articoli successivi e nel rispetto delle schede denominate - Azioni dei Servizi di progetto.

Con separata autonoma deliberazione l'Amministrazione Comunale provvederà ad integrare il presente Piano dei Servizi con il PUGSS di cui all'art. 9 c. 8 della L.R.12.12.2003 n. 26.

art. 10 **Norme e modalità di attuazione delle aree per servizi o attrezzature pubbliche**

Le aree interessate per l'attuazione di servizi devono essere di regola cedute e/o asservite all'interno degli ambiti assoggettati a P.A. - piani attuativi - o a interventi edilizi diretti soggetti a permesso di costruire convenzionato. Ove non esplicitamente previste nei documenti di PGT, o ove esplicitamente consentito, tali aree possono essere reperite anche al di fuori del perimetro di PA o delle aree soggette a permesso di costruire convenzionato, mediante cessione o asservimento di altre aree destinate dal Piano dei Servizi e ritenute idonee dall'Amministrazione, o surrogate da un standard qualitativo di valore equivalente.

Le aree interessate per l'attuazione di servizi 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.

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

In sintesi il reperimento delle aree necessarie per la realizzazione dei servizi di progetto avviene nei seguenti modi:

a- Aree con vincolo di acquisizione o già di proprietà pubblica - Ava

Le aree interessate alle previsioni di attuazione del Piano dei Servizi ove è prevista l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale sono specificatamente individuate nella tavola PdS 2.1 QUADRO STRATEGICO - Tavola dei Servizi di Progetto, in scala 1:2.000, con specifico retino e denominazione **Ava**.

L'acquisizione delle aree così individuate avviene secondo le modalità previste dalla normativa vigente in tema di esproprio.

Il vincolo infatti è preordinato all'esproprio delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale ovvero dell'Ente Pubblico o Privato competente dell'attrezzatura o dell'impianto tecnologico.

Sulle aree con vincolo di acquisizione e mediante apposita convenzione, l'Amministrazione Comunale può affidare - adottando le prescritte procedure - l'intervento ad altri Soggetti che dimostrino titolarità ai sensi dei disposti della vigente normativa sui pubblici appalti e contratti (D.lgs. 163/2006 e s.m.i) nonché della vigente normativa sui servizi e interventi pubblici locali (D.lgs. 267/2000 titolo V).

Sino all'acquisizione dell'area, sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti.

b- Aree con vincolo di destinazione

Le aree interessate alle previsioni di attuazione del Piano dei Servizi ove è specificato il solo vincolo di destinazione sono individuate nella tavola PdS 2.1 QUADRO STRATEGICO - Tavola dei Servizi di Progetto, in scala 1:5.000, con specifico retino e denominazione **Avd**.

Sulle aree con vincolo di destinazione l'Amministrazione Comunale in alternativa può delegare - attraverso lo strumento di accreditamento o convenzione - l'intervento a privati; gli interventi da essi promossi dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione della Amministrazione Comunale per il riconoscimento della pubblica utilità e fatto salvo il rispetto della normativa in tema di procedure ad evidenza pubblica per la realizzazione di opere pubbliche.

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 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.

Le aree con vincolo di destinazione non sono preordinate all'esproprio; l'A.C. può però intervenire direttamente nell'acquisizione delle aree per i servizi che dovessero rendersi necessari.

Per gli edifici esistenti nelle aree per servizi con vincolo di destinazione è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Il recupero edilizio e il cambio di destinazione può avvenire solo in funzione del servizio da realizzare attraverso lo strumento di convenzione urbanistica.

c- Aree interne agli Ambiti di Trasformazione

Le aree interessate alle previsioni di attuazione del Piano dei Servizi ove è prevista l'acquisizione contestualmente alla trasformazione urbanistica dell'area sono quelle indicate nelle schede di insediabilità delle Norme per l'Attuazione del Documento di Piano.

Tutte le aree per servizi individuate all'interno delle Aree di Trasformazione devono essere cedute all'amministrazione comunale. L'acquisizione delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche interne alle aree di trasformazione avviene contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi previsti ed è regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo o del Permesso di Costruire convenzionato. L'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente nell'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche previste all'interno delle aree di trasformazione, attraverso le procedure dell'esproprio, qualora l'acquisizione stessa risultasse necessaria per il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche. Nella fattispecie la capacità edificatoria complessiva dell'area di trasformazione sarà ridefinita in considerazione della quota attribuita all'area oggetto di esproprio.

12

d- Aree all'interno delle previsioni di piano delle Regole

Tutti gli aumenti di Slp derivanti dall'applicazione di indici negoziabili, superiori a quelli base devono concorrere alla cessione di aree per servizi o loro monetizzazioni nelle forme e dimensioni definite nelle Norme per l'Attuazione del Piano delle Regole.

e- Aree di proprietà di enti religiosi o di enti gestori di servizi pubblici

Le previsioni del Piano dei Servizi demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso secondo le specifiche contenute negli elaborati PdS e, se in variazione, secondo i contenuti di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

art. 11

Adattabilità nelle specifiche destinazione dei Servizi

Il Piano dei Servizi individua i servizi pubblici e privati, esistenti e di progetto, con le relative destinazioni (attraverso la suddivisione in livelli funzionali) recependo le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

La specifica destinazione d'uso individuata dalle tavole del Piano dei Servizi riferita ad ogni area destinata a servizio ed attrezzatura pubblica non è vincolante per l'Amministrazione Comunale.

Sulle aree individuate nel Piano dei Servizi l'Amministrazione Comunale, a seconda delle necessità o esigenze dimostrate, può stabilire di realizzare qualsiasi tipologia funzionale indipendentemente dalla specifica destinazione dell'area oggetto d'intervento.

Si possono altresì intercambiare le specifiche destinazioni d'uso dei servizi previa valutazione da parte del Consiglio Comunale sull'effettiva ammissibilità della proposta rispetto al contesto sui livelli di dotazione complessiva dei servizi.

Quanto sopra non costituisce variante al Piano dei Servizi o alle altre articolazioni del PGT.

L'amministrazione comunale può sempre modificare il vincolo di destinazione con il vincolo di acquisizione.

art. 12

Disciplina dei servizi esistenti

Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari, dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.

Sugli edifici esistenti per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ed attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 27 della L.R. 12/2005 nonché, anche in deroga ai parametri edilizi di riferimento, il loro ampliamento sino ad un massimo del 30% della slp esistente al momento di adozione del PGT, con un limite di 1mq/mq di indice di utilizzazione fondiaria.

All'interno delle aree deputate per l'istruzione primaria potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio della istruzione scolastica od eventuali necessari ampliamenti degli edifici stessi. L'altezza degli edifici non dovrà superare in ogni caso i 3 piani fuori terra.

Nelle aree a verde pubblico esistenti potranno inoltre essere realizzate sedi di associazioni legalmente costituite e riconosciute su lotti di proprietà o su spazi di proprietà pubblica dati in diritti di superficie dell'Amministrazione Comunale. Gli indici di edificabilità saranno definiti in rapporto a dimostrate esigenze dei soggetti aventi titoli che opereranno previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.

Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile anche realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purchè in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso gli indici di edificabilità sono:

- Slp tot. : mq. 100

- H max : ml. 4,00

Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione o in convenzione d'uso pubblico.

Le aree soggette a vincolo cimiteriale sono sempre ampliabili all'interno delle fasce di rispetto, in conformità a quanto stabilito nel Piano Cimiteriale. L'ampliamento del cimitero non implica l'adeguamento della relativa fascia di rispetto, salvo casi debitamente motivati e accompagnati da specifico provvedimento di integrazione della carta dei vincoli costituente parte integrante del PGT.

Nel caso delle aree esistenti con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione di nuovi edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità.

Tutti gli ampliamenti sopra riportati di norma non obbligano un adeguamento alla dotazione di parcheggi, purchè sia dimostrata la compatibilità attraverso uno studio di valutazione e di impatto sulla viabilità.

art. 13 **Edificabilità nelle aree adibite a servizi**

I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei Servizi sono definiti in sede di approvazione del progetto esecutivo, tenendo conto dei parametri urbanistici e delle prescrizioni specifiche delle singole destinazioni come definite nell'art. 15 e comunque nella necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale.

Qualora per comprovate ragioni, non fosse possibile rispettare i succitati parametri, l'Amministrazione potrà ricorrere all'istituto del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 40 della legge regionale n. 12/05 e nel rispetto della disciplina ivi contenuta.

Sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi: in particolare dovrà sempre essere rispettata la distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà pari a mt. 5,00 e la distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate pari a mt. 10,00.

Nelle aree per attrezzature sportive è ammessa anche la costruzione dell'alloggio del custode.

art. 14 **Dotazione servizi per le trasformazioni urbanistiche**

Nell'ambito dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata o di permessi di costruire, ove espressamente richiesto, devono essere cedute gratuitamente le aree per i servizi.

Le aree sopra citate costituiscono parte integrante della dotazione complessiva degli standard comunali previsti nel Piano dei Servizi.

Le aree per i servizi devono essere computate, nel rispetto delle quantità definite dalla L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e dal Piano dei Servizi, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, direzionale, commerciale, ricettiva e produttiva. In alternativa alla cessione gratuita delle aree per i servizi è ammessa la procedura di monetizzazione da definirsi con appositi provvedimenti da parte del Consiglio Comunale.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione, di sopralzo e ampliamento (per questi ultimi limitatamente alla parte in aggiunta), di ristrutturazione che comporti un aumento delle unità immobiliari, devono prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq per ogni 3,3 mq si Slp – Legge 24 marzo 1989 n. 122 e L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

Nei Piani Attuativi di destinazione residenziale dovrà essere garantita una quantità minima di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pari a 26 mq. per ogni abitante teorico insediabile.

La predetta dotazione di 26 mq/ab. è stata prevista allo scopo di assicurare una quantità di servizi in linea con le attuali dotazioni del P .R.G. in relazione agli abitanti esistenti, confermando in tal modo le aspettative di servizi in atto.

Il numero degli abitanti teorici insediabili è pari al valore numerico ottenuto dividendo per 50 (mq/abitante) la complessiva Slp del Piano Attuativo.

All'interno delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche i Piani Attuativi devono garantire la quota minima di standard come di seguito specificato.

Residenze – R	minimo 26 mq./50 mq. Slp
Insedimenti Produttivi – P	20% della superficie territoriale
Attività direzionali e ricettive – D-R	100% della slp. di cui la metà a parcheggio
Esercizio di vicinato	100% della slp. di cui la metà a parcheggio (vedasi quanto specificato al titolo VII capol PdR)

Al fine del dimensionamento del Piano dei Servizi (PdS) il parametro di Standards (26 mq./ab residenziale e 20% produttivo) si intende così ripartito tra verde e parcheggio:

- verde 70%
- parcheggio 30%

In fase di attuazione del Piano dei Servizi (PdS) tali quote saranno dettagliate in relazione alle effettive necessità.

Le aree eccedenti lo standard minimo previste nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione e riprese nel sistema del Piano Servizi vengono cedute all'Amministrazione Comunale e stimate secondo la valutazione dell'indennità di esproprio.

art. 15 **Compensazione**

Al fine di garantire l'attuazione efficace degli interventi sulle aree per standards urbanistici l'Amministrazione Comunale, in sede di formazione della progettazione preliminare delle opere pubbliche, potrà stabilire l'attribuzione di diritti edificatori a comparti e aree vincolati a servizi, prevedendo che le aree stesse vengano cedute gratuitamente al Comune dando ai proprietari quale compensazione la possibilità di:

- la realizzazione di Slp di pertinenza su altri terreni edificabili all'interno degli Ambiti di Trasformazione
- la realizzazione di Slp di pertinenza all'interno di aree edificabili che saranno previste dal Piano delle Regole, per le quali potranno essere previsti indici di zona minimi e massimi,
- prevedendo il recupero della capacità edificatoria su terreni di proprietà pubblica, con opportune permute, o su altre aree di proprietà del soggetto interessato alla cessione, che siano individuate dalla pianificazione generale come utilizzabili a fini edificatori.

In mancanza di riferimenti definiti dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole o di progettazione preliminare dell'opera pubblica sarà comunque possibile cedere gratuitamente al Comune le aree con la compensazione in diritti edificatori nella misura massima di 0,10 mq di slp residenziale per ogni mq. di superficie territoriale di cessione o di 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento a fini produttivi.

I diritti edificatori, attribuiti a titolo di compensazione, sono liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 11 c. 4 della LR 12/2005.

Qualora il PGT individui altre aree del proprietario cedente destinate a fini edificatori o specificamente destinate alla realizzazione delle Slp compensative, tali Slp saranno prioritariamente realizzate sulle aree medesime.

Per le aree a destinazione pubblica superiori a 2.000 mq di superficie, ove sia richiesto dal proprietario delle aree da cedere, il Consiglio

Comunale potrà consentire l'utilizzazione dei diritti edificatori su parte dell'area interessata la cui dimensione non potrà essere superiore a 1/3 dell'area oggetto di vincolo.

In alternativa al riconoscimento di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi, il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio; nessun accreditamento è necessario per le aree per servizi erogati da Istituti Religiosi.

art. 16 **Criteria del trasferimento dei diritti edificatori**

I proprietari dei terreni sui quali il Piano dei Servizi prescrive la realizzazione di opere o servizi pubblici, per i quali si attua il principio della compensazione in quanto inseriti in Ambiti di Trasformazione o in altri Ambiti, possono trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti dalle aree considerate.

Le aree che possono accogliere l'immissione dei diritti altrove maturati ricadono negli Ambiti di Trasformazione, aventi tra gli indirizzi funzionali il sistema residenziale, individuati dal Documento di Piano e possono essere:

terreni di proprietà pubblica;

terreni di proprietà privata, appartenenti a proprietari anche diversi da quelli dei terreni sui quali sono stati maturati i diritti di edificazione.

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

L'Amministrazione Comunale, con opportuno provvedimento, può definire diverse e specifiche norme regolamentari per l'applicazione della compensazione.

Per una corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso gli uffici comunali il registro dei diritti edificatori, debitamente aggiornato e reso pubblico, sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed in sede di rilascio dei titoli abilitativi (Permesso di costruire, Dia, ecc.), ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

art. 17 **Parametri attuativi per le aree destinate a servizi pubblici**

Le destinazioni specifiche delimitate nelle tavole del Piano dei servizi hanno valore prescrittivo salvo il caso di aree a servizi all'interno di piani attuativi dove hanno valore di massima, ferma restando la quantità individuata.

Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal Piano dei Servizi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le destinazioni, i parametri e le prescrizioni specifiche per tali aree sono così definiti:

Istruzione di base

Sono aree destinate ad ospitare scuole del primo e secondo ciclo (asili nido, scuole materne e scuole elementari, scuole medie), pubbliche o di iniziativa privata purché convenzionata.

Dovranno essere rispettati gli standard organizzativi dimensionali e le dotazioni previste dalle normative vigenti.

Indici edificabilità:

Uf 1 mq/mq

Rc (Rapporto di copertura): 30%

altezza : max 3 piani

Prescrizioni

La dotazione dei parcheggio ad uso pubblico dovrà essere dimensionata in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiore al 5% della superficie fondiaria, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero ogni 5 posti auto.

Dovrà inoltre essere prevista una dotazione di rastrelliere per biciclette pari, al minimo, a 1 posto bicicletta coperto ogni tre alunni.

Servizi sanitari

Sono aree destinate ad ospitare poliambulatori, ambulatori e comunque strutture sanitarie di base.

Indici edificabilità:

Uf 1 mq/mq

Rc (Rapporto di copertura): 50%

altezza : max 3 piani

Prescrizioni

La dotazione dei parcheggio ad uso pubblico dovrà essere dimensionata in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero ogni 5 posti auto.

17

Servizi sociali

Sono le destinate ad ospitare strutture di carattere sociale – centri polivalenti diurni per anziani, centri socio - culturali

Indici edificabilità:

Uf 1 mq/mq

Rc (Rapporto di copertura): 50%

altezza : max 3 piani

Prescrizioni

La dotazione dei parcheggio ad uso pubblico dovrà essere dimensionata in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero ogni 5 posti auto.

Servizi Istituzionali

Sono aree destinate alla realizzazione di strutture di pubblica utilità accessibili al pubblico – Municipio, protezione civile, ecc.

Prescrizioni

La dotazione dei parcheggio ad uso pubblico dovrà essere dimensionata in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero ogni 5 posti auto.

Servizi culturali

Sono aree destinate a strutture di carattere pubblico tra cui biblioteche, ludoteche, musei, teatri, auditorium e centri culturali.

Indici edificabilità:

Uf 1 mq/mq
Rc (Rapporto di copertura): 40%
altezza : max 3 piani

Prescrizioni

La dotazione dei parcheggio ad uso pubblico dovrà essere dimensionata in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero ogni 5 posti auto.

Attrezzature sportive

Sono aree destinate alla realizzazione di attrezzature ed impianti destinati allo svolgimento di attività ricreative, sportive con impianti di coperti e scoperti.

Le aree e le attrezzature per i servizi sportivi potranno essere realizzate e gestite da privati mediante la stipulazione di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale che disciplini, tra l'altro, le modalità di gestione delle aree ed il loro eventuale passaggio in proprietà al Comune allo scadere della convenzione.

Indici edificabilità:

Uf 1 mq/mq
Rc (Rapporto di copertura): 30%
altezza : max 9 mt. (escludendo le coperture di superficie sportive)

18

Prescrizioni

Nelle aree per attrezzature sportive è ammessa la copertura stagionale degli impianti sportivi all'aperto.

Dotazione di parcheggio pubblico: non inferiori al 10% della superficie fondiaria, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero di media dimensione ogni 5 posti auto. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati e/o seminterrati.

Dovrà essere prevista una adeguata dotazione di rastrelliere per biciclette dimensionata in rapporto al numero di utenti.

Attrezzature cimiteriali

Sono così denominate le aree interessate dal cimitero esistente e quelle costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.

La zona di rispetto cimiteriale è comunque regolamentata dall'art. 28 della legge 166/2002 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" e dalla L.R. in materia riguardante la zona di rispetto cimiteriale.

Attrezzature religiose

Le aree private di uso pubblico di interesse religioso, esistenti o nuove, sono individuate nel Piano dei Servizi con apposita definizione.

Gli edifici per il culto possono essere realizzati con Permesso di Costruire convenzionato nelle aree classificate dal Piano dei Servizi come servizi di interesse comune; la realizzazione di servizi per il culto in aree diverse rispetto a quelle indicate nel Piano dei Servizi è subordinata a Piano Attuativo.

In tali aree sono ammesse attrezzature per l'istruzione (aule per istruzione religiosa, scuole, biblioteca, sale per conferenze, teatri), attrezzature di interesse comune (sedi per associazioni, servizi di assistenza sociale, soggiorni per anziani, attrezzature sportive, spogliatoi, chioschi ecc.) e la residenza del personale addetto e delle collettività religiose.

Prescrizioni:

Dotazione di parcheggio privato aperto al pubblico: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 10% della superficie fondiaria, collocati all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero ogni 5 posti auto. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati e/o seminterrati.

Servizi del Verde

Sono le aree destinate e puntualmente indicate per la realizzazione di Parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di vicinato.

Disposizioni

Il Piano dei Servizi persegue l'obiettivo della costruzione del Sistema ambientale attraverso la realizzazione non solo di spazi a verde fruibile e attrezzato, ma anche di spazi a verde avente valore ecologico, di connessione e di mitigazione ambientale.

Per quanto riguarda le aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, dovrà essere garantita l'accessibilità e la fruibilità degli spazi aperti, privilegiando la mobilità dolce e il trasporto pubblico ed evitando, per quanto possibile, la promiscuità tra mobilità pedonale e veicolare.

Dovrà inoltre essere garantita adeguata piantumazione, dotazione arborea e arbustiva e dotazione di attrezzature, quali panchine, spazi di sosta, servizi igienici, spazi per manutenzione, ristoro.

Il progetto delle aree a verde dovrà garantire la sicurezza dei fruitori attraverso installazione di idonei impianti di illuminazione e di eventuali sistemi di video-sorveglianza.

I percorsi ciclopedonali di attraversamento delle aree verdi dovranno essere anch'essi adeguatamente illuminati, piantumati e integrati alla rete ciclopedonale esistente e di progetto.

I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi e saranno piantumati e progettati come componenti ambientali delle stesse.

Disposizioni di carattere generale

Dove possibile all'interno degli spazi pubblici collettivi si dovrà evitare la promiscuità tra la mobilità veicolare e quella pedonale in modo da aumentare la sicurezza, la salubrità ed il comfort delle attrezzature del verde.

Va valorizzata la messa in sicurezza della rete dei percorsi di connessione tra le varie aree distribuite sul territorio al fine di garantirne l'utilizzo dai cittadini residenti nelle differenti frazioni.

Le aree a verde pubblico sono destinate alla formazione di giardini e di parchi, eventualmente attrezzabili per il riposo e la distensione degli adulti nonché per il gioco dei bambini e dei ragazzi.

L'impianto e l'arredo del verde spettano all'Amministrazione Comunale; la realizzazione delle attrezzature può essere invece delegata - su area concessa in diritto di superficie - a cooperative enti o privati, alle condizioni di cui all'art. 10 con definizione AVA (Aree con vincolo di acquisizione) delle presenti norme.

Nelle aree del verde pubblico sono consentiti con singolo Permesso di Costruire solo chioschi per bibite, giornali e simili; eventuali attrezzature e servizi sono subordinate a piano planivolumetrico.

Disposizioni specifiche in base alla classificazione

I servizi del verde si articolano nelle seguenti categorie alle quali corrispondono i relativi parametri urbanistici ed edilizi di riferimento:

Giardini di quartiere e spazi aperti di uso pubblico

Sono parchi di quartiere e gli spazi aperti di uso pubblico ove trovano applicazione i seguenti indici di edificabilità:

- Uf 0,01 mq/mq

Parchi urbani

Sono i parchi urbani ove trovano applicazione i seguenti i indici di edificabilità:

- Uf 0,003 mq/mq

Mobilità e sosta

Tali aree sono riservate alla rete viaria e alla sosta di autoveicoli, motocicli e biciclette.

Mobilità – assi viari

Le aree destinate alle infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e generano le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale vigente ed a quella del Piano dei Servizi, all'interno delle quali potrà essere realizzata parte dell'ambientazione delle infrastrutture stesse in relazione ai tessuti urbanizzati e/o al territorio extraurbano circostante.

In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di aree pubbliche o delle fasce di rispetto stradale e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.

Le fasce di rispetto stradale ove non individuate dalla disciplina del Piano delle Regole sono determinate dalle disposizioni del Codice della Strada, sia nel centro abitato che fuori da esso; nel centro abitato si intendono dimensionate in conformità all'art.9 del DM 1444/68 anche se non evidenziati in cartografia.

Esse potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo.

Gli strumenti urbanistici esecutivi definiscono le strade di lottizzazione e le altre aree destinate alla mobilità, aventi rilevanza limitata all'insediamento oggetto dello strumento urbanistico medesimo; la convenzione o le norme del PA potranno prevedere lo scomputo dei costi di realizzazione solo se la viabilità consenta l'interconnessione di due assi della viabilità esistente.

In sede di attuazione del PA, attraverso la progettazione esecutiva, possono anche essere variate le indicazioni di cui al comma precedente, purchè siano rispettate le connessioni con la viabilità esterna al perimetro dell'intervento nonché la loro finalità di interesse generale.

Le strade di lottizzazione non possono presentare larghezza della sede veicolare inferiore a mt 6; esse devono essere munite altresì di un marciapiede o comunque di un percorso pedonale e ciclabile di larghezza non inferiore a mt. 1,50

Negli edifici e nei manufatti esistenti sulle aree destinate a strade e a spazi per la mobilità, sono consentiti in via provvisoria la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura.

Mobilità dolce – percorsi ciclopedonali

Il Piano dei Servizi prevede la rete delle piste ciclabili interne al territorio comunale.

Nelle fasce, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica.

Fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto stradale fino all'esecuzione delle infrastrutture è consentita la realizzazione di temporanee recinzioni e di parcheggi in superficie.

Per gli edifici esistenti collocati all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume sono ammessi previo atto d'obbligo che accerta in sede di eventuale esproprio il non riconoscimento per l'indennizzo del valore degli interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento.

Nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale è inoltre consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori.

Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricada all'interno delle fasce di ambientazione stradale che sarà individuata nel PGT dal Piano delle Regole, la realizzazione di tali impianti ed attrezzature è condizionata alla realizzazione di una quantità equivalente (anche dal punto di vista funzionale e di mitigazione degli impatti), di area di ambientazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza sul perimetro degli impianti, compensando in questo modo la sottrazione di aree necessarie all'impianto.

Ove il Piano dei Servizi preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, tale parte sovrapposta è comunque per intero computabile ai fini edificatori.

Le volumetrie edilizie che dovessero essere rimosse per garantire la disponibilità delle fasce di rispetto godranno di un diritto edificatorio compensativo trasferibile su altri lotti edificabili della medesima proprietà individuate come edificabili dal Piano delle Regole o inserite negli ambiti di trasformazione. Ove il proprietario non disponesse di possibilità dirette di allocazione di tali volumetrie o non intendesse provvedere alla loro realizzazione le stesse potranno essere commerciate ai sensi dell'art. 5, comma 4 delle presenti norme. A titolo compensativo al volume esistente verrà attribuito un incremento del 10%

Parcheggi e soste

Sono le aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari.

Prescrizioni:

I parcheggi a raso con più di 10 posti auto debbono essere adeguatamente piantumati a scopo di ombreggiatura, di mascheratura e di decoro, normalmente in ragione di un albero di media grandezza ogni n.4 posti auto.

Il parcheggio deve comunque assicurare una dotazione di 1 posto auto ogni 30 mq di superficie del parcheggio stesso.

Ogni parcheggio dovrà prevedere una quantità di posti auto per disabili pari a 1/20 dei posti auto totali.

I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse.

Tutti i parcheggi saranno alberati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni mq. 30.

Le quantità di parcheggi di pertinenza sono così determinate:

a. scuole:

- scuole materne ed elementari: 2 posteggi per classe;

almeno 6 posti bicicletta per classe,

- scuola media dell'obbligo;

per gli insegnanti ed il personale 4 posteggi per classe

per gli alunni 6 posteggi per motorette, per classe;

b1. impianti sportivi agonistici: 1 posteggio ogni 3 posti a sedere.

b2. impianti sportivi

Le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

c. chiese: 1 posteggio ogni 15 posti fissi od ogni mq. 15 di spazio riservato normalmente ai fedeli.

Sono vietati di massima i parcheggi ed i posteggi privati a filo strada; questi debbono distarne quanto basta per evitare che la manovra di posteggio interessi l'area stradale pubblica; in contiguità con l'area stradale le rampe di accesso ai parcheggi debbono avere un tratto orizzontale di m. 5.

Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto o in parte, la dotazione prescritta, oppure l'Amministrazione Comunale giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, quest'ultima, nell'ambito di una convenzione da trascrivere, può:

- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree debitamente servite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio o alla struttura commerciale; negli ultimi due casi possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue purché esse:

1. non risultino destinate a verde privato e non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione o a servitù di uso pubblico;

2. siano poste a una distanza non superiore a m. 150 di percorso pedonale;

3. vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione commerciale del fabbricato oggetto dell'intervento, mediante atto da trascrivere nei Registri Immobiliari, a cura dell'edificante;

d. non superino il 70% dell'intera dotazione.

- accettare il pagamento di un giusto corrispettivo perché il Comune realizzi i posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da asservire ad uso pubblico.

SERVIZI per attività produttive

I servizi al sistema della produzione hanno l'obiettivo di dotare il sistema produttivo di Ambivere delle attrezzature necessarie ad un suo migliore funzionamento.

La modalità di intervento avviene attraverso il Permesso di Costruire.

Per i servizi al sistema della si possano applicare incentivi anche in termini di "diritti edificatori" in sede di contrattazione di Piani attuativi.

Nei casi di non assoggettamento a piano attuativo valgono comunque la seguenti disposizioni:

- le Attività di promozione, esposizione, ricerca e sviluppo non verranno computati nella superficie lorda di pavimento sino ad una quota massima del 10% del singolo intervento di tipo produttivo.
- le Attrezzature di servizio non verranno computati nella superficie lorda di pavimento sino ad una quota massima del 5% del singolo intervento di tipo produttivo.

art. 18

Aree per servizi tecnologici

Il Piano dei Servizi indica la localizzazione dei principali impianti tecnologici pubblici o privati di interesse pubblico esistenti e previsti, per i quali è interdetto l'accesso ai non addetti.

Tali aree sono destinate all'installazione di impianti tecnologici al servizio del paese:

- a) depuratori per fognature, depositi per autobus pubblici, depositi per attrezzature della nettezza urbana;
- b) centrali e cabine elettriche ed idriche, impianti per la erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche, centrali di smistamento della posta e simili;
- c) piattaforma ed isole ecologiche per la ricezione e lo stoccaggio in modo aggregato e temporaneo di materie prime secondarie e rifiuti urbani conferiti direttamente dal cittadino o raccolti in maniera differenziata e stoccati presso le stesse isole ecologiche.

Indici edificabilità:

Uf	0,5 mq/mq
Rc (Rapporto di copertura):	50%
altezza :	6 mt

Prescrizioni

La realizzazione di tali impianti subordinato alla verifica di pre-fattibilità delle opere previste, tenendo in considerazione principalmente gli aspetti ecologici ed ambientali che l'impianto tecnologico stesso genera sugli insediamenti residenziali circostanti.

Gli interventi dovranno essere accompagnati da una valutazione ambientale con predisposizione di adeguate opere di compensazione e mitigazione ambientale

Reti energetiche

In caso di presenza di linee elettriche aeree le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal Piano delle Regole dovranno osservare i limiti di ambiti di rispetto all'interno dei quali - a difesa della salute pubblica con riguardo ai rischi da esposizione a campi elettrici e magnetici - si applica quanto previsto dalla normativa vigente in materia, ovvero dalla Legge Quadro Nazionale n°36 del 22/02/2001: "Legge Quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"; dal D.P.C.M 08/07/2003: "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100kHz e 300 GHz"; nonché dal D.P.C.M 08/07/2003: "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenze di rete (50Hz) generati da elettrodotti" e Decreto 29/05/2008 (pubblicato il 5/7/2008 sulla G.U. n. 156) "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.

All'interno di tali Ambiti di rispetto è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si prevede la permanenza prolungata della popolazione.

Pozzi acquedottistici

Gli elaborati del PGT indicano la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale.

Nel raggio di 10 m dal posizionamento del pozzo non è consentita alcuna trasformazione urbanistica ma solo la sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto. L'ambito così definito è quello di stretta pertinenza del pozzo.

È demandato al Regolamento Edilizio comunale di specificare e dettagliare i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue.

Impianti di illuminazione

Tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.

Le pratiche edilizie relative a interventi di ristrutturazione o nuova costruzione dovranno contenere il progetto degli impianti di illuminazione esterna da realizzarsi in conformità alle prescrizioni di cui alla legge n. 46/90.

Piattaforma ecologica

Per le aree destinate a piattaforma ecologica trovano applicazione i seguenti parametri:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| - Indice di utilizzazione fondiaria | 0,25 mq/mq |
| - Rapporto di copertura | 25% |
| - Superficie permeabile | metà della superficie scoperta |

Lungo il confine dell'area destinata a piattaforma ecologica, nell'area da destinare a superficie permeabile, devono essere piantati alberi e arbusti in modo da formare una schermatura sia nei confronti dell'impatto visivo sia nei confronti dell'impatto determinato da odori. In particolare dovranno essere piantati lungo l'intero perimetro dell'area almeno due filari sfalsati di alberi oltre agli arbusti.

Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile

Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale e regionale, valgono le seguenti definizioni:

- stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia;
- impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali nobili con la rete del servizio di telefonia mobile;
- impianto fisso per radiodiffusione: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.

Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione dettati dal DM 381/98.

Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione i titolari degli impianti devono attuare azioni di risanamento.

Il Comune favorisce la delocalizzazione attraverso la procedura di concessione nel nuovo sito idoneo.

Le presenti disposizioni si applicano per tutti gli impianti operanti nell'intervallo di frequenza compreso tra 100 KHz e 300 GHz.

Tali impianti dovranno essere ubicati in zone tali da minimizzare l'impatto sanitario, ambientale, paesistico, ed architettonico prodotto dagli stessi, nonché dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti in materia. In particolare dovrà essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

CAPO III
DISPOSIZIONI SPECIFICHE

art. 19 **Monetizzazione di aree a standard nei piani attuativi e negli Aree di Trasformazione**

Qualora, dove espressamente consentito dalle norme del Piano delle Regole, dai piani attuativi e dalle schede degli ambiti di trasformazione del DdP, l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

art. 20 **Monitoraggio ed aggiornamento dei Servizi**

Risulta indispensabile attivare una procedura di monitoraggio circa l'offerta dei servizi attraverso il costante reperimento delle informazioni riguardanti i servizi esistenti e i nuovi servizi attivati in modo da redigere annualmente lo stato di effettivo avanzamento dell'attuazione dei servizi di progetto.

La stessa procedura si attua in merito all'aggiornamento della domanda di servizi attraverso il reperimento delle necessità rilevate attraverso le tecniche di ascolto dei residenti e non e la proposta di nuovi servizi.

Al termine delle fasi di monitoraggio (fine anno), viene predisposto l'aggiornamento annuale dell'offerta dei servizi (con conseguente aggiornamento degli elaborati cartografici) e vengono verificate ed aggiornate le fasi di attuazione e le priorità di intervento per la realizzazione dei servizi in progetto indicate nel Registro dei Servizi.

27

art. 21 **Permesso di costruire in deroga.**

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione 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 dagli strumenti di pianificazione comunale. 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).

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990 .