

PGT

COMUNE
DI



BESANA
IN BRIANZA

2007

VARIANTE 2011

PIANO DEI SERVIZI

IL SINDACO

Vittorio Gatti

L' ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Davide Cereda

IL DIRETTORE GENERALE

Emanuela Maggi

PROGETTISTI

Arch. Gaetano Lisciandra
Arch. Gianfranco Pagliettini
Arch. Luca Pagliettini

COLLABORATORI

Dott.ssa Daniela Olzi
Geom. Elena Maestri

UFFICIO DI PIANO

Arch. Vittoria Di Giglio (Dirigente)

Geom. Demis Panzeri
Dott.ssa Antonella Sanvito
Dott.ssa Assunta Gubelli

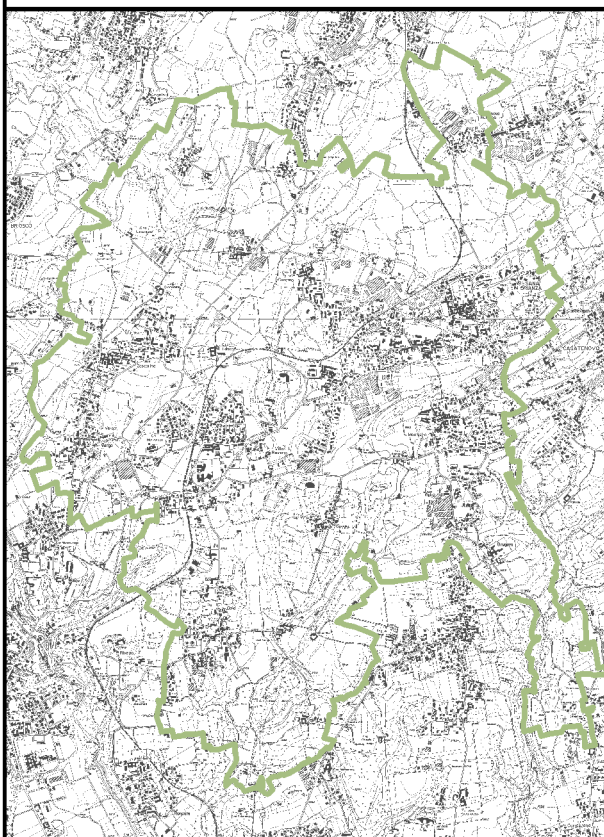
Controdeduzioni alle osservazioni a cura dell'Ufficio di Piano

Titolo tavola

Norme di attuazione

Data

Settembre 2012



Codice tavola

PS_N

Variante PGT adottata
con Del. CC. 4 del 31.01.2012

Variante PGT approvata
con Del. CC. del .09.2012

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 1 – Natura, contenuti del piano dei servizi e rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione comunali.	3
Art. 2 - Classificazione dei servizi	4
Art. 3 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	6
Art. 4 - Perequazione delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	6
Art. 5 - Dotazione di aree per servizi di interesse pubblico o generale	7
Art. 6 - Aree destinate ai servizi di interesse pubblico e generale	10
Art. 7 - Modalità per il reperimento delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	18
Art 8 – Integrazione con le disposizioni per i servizi nel sottosuolo	18
Art 9 - Definizioni degli indici e parametri edificatori	19
Art. 10 – Norme finali e transitorie	19

Art. 1 – Natura, contenuti del piano dei servizi e rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione comunali.

1. 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 pubblici e di interesse pubblico o generale, nell'ambito degli indirizzi strategici di carattere territoriale dell'amministrazione comunale contenuti nel Documento di piano di cui all'art. 8 di detta legge regionale.

Le prescrizioni in esso contenute, riguardanti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse generale, hanno carattere vincolante.

Non configurano vincolo preordinato all'esproprio e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano che demandino al proprietario dell'area o avente titolo la realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

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

2. Il Piano dei servizi:

- a) documenta lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti sul territorio comunale, in particolare verificandone i fattori di qualità, fruibilità e accessibilità;
- b) 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;
- c) cataloga i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, esistenti o programmati, distinguendo fra essi quelli che hanno carattere di essenzialità ed indispensabilità a livello comunale, ed entro tale livello anche a quello locale, nonché a livello superiore;
- d) indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- e) individua gli obiettivi e le azioni da esercitare per adeguare, sviluppare e integrare l'offerta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e le relative modalità di intervento;
- f) 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;
- g) contiene la previsione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di livello comunale e superiore aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione gravitante e fluttuante nel territorio comunale;

- h) individua le aree costituenti risorse territoriali da destinare a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale con carattere di indispensabilità;
 - i) stabilisce i criteri e le modalità per il ricorso alla monetizzazione;
 - j) stabilisce i criteri attraverso i quali, all'interno dei piani attuativi o degli atti di programmazione negoziata, è consentita, in luogo della cessione totale o parziale di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, con carattere di indispensabilità, la realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata;
 - k) definisce l'attribuzione di diritti edificatori o di aree in permuta a compensazione della cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi pubblici.
3. 3. In coerenza con i principi di accessibilità, fruibilità e fattibilità i contenuti del Piano dei servizi sono coordinati con le previsioni del Piano urbano del traffico, 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 verificata e determinata in sede di Programma triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti.
4. Ai sensi del comma 15 dell'art. 9 della L.R 12/2005, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

Art. 2 - Classificazione dei servizi

Le attrezzature di servizio sono così classificate:

- **attrezzature urbane di base**
 - attrezzature per l'istruzione del primo e secondo ciclo (asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie);
 - attrezzature religiose e di culto, comprese le attrezzature connesse e integrate con l'attività religiosa e di culto (catechistiche, culturali, ricreative, sociali, etc.) e la residenza del personale addetto e delle collettività religiose;
 - attrezzature culturali e ricreative (biblioteche, musei, teatri, cinema, sale espositive, auditorium, sale convegni, ecc.);
 - attrezzature sociali e assistenziali (centri sociali, residenza protette per anziani, sedi associative, ecc.);
 - attrezzature sanitarie di base (poliambulatori, presidi sanitari, guardie mediche, laboratori di analisi mediche, cimiteri, ecc.);

- attrezzature istituzionali, amministrative e per la sicurezza (municipio, sedi di circoscrizioni, sedi di enti pubblici e di concessionari di pubblici servizi, caserme, protezione civile ecc);
 - parchi e verde attrezzato per il gioco e la ricreazione;
 - attrezzature sportive (palestre, piscine, impianti per lo sport agonistico, ecc);
 - parcheggi (parcheggi di superficie, parcheggi interrati, silos);
 - impianti tecnologici di base (cabine elettriche, sottostazioni, impianti per l'acquedotto, piattaforme ecologiche, depuratori, discariche e inceneritori locali, ecc.)
- **Attrezzature urbane di livello superiore**
- attrezzature per l'istruzione superiore e universitaria, comprese le relative attrezzature complementari, quali uffici amministrativi, mense, residenza di docenti e studenti, ecc.;
 - altre attrezzature per l'istruzione (scuole di specializzazione, scuole di formazione professionale, scuole di giardinaggio, musica, di danza, di recitazione, di pittura, di informatica, di lingue, ecc.), compresa la residenza di docenti e studenti;
 - attrezzature per servizi speciali (stazioni ferroviarie e per autolinee mercati, fiere, centri congressi, tribunali, carceri, impianti militari, ecc.);
 - attrezzature sanitarie superiori (ospedali, cliniche, case di cura, centri di riabilitazione, centri diagnostici, ecc.
 - parchi agricoli di valorizzazione del sistema insediativo. In tali zone sono ammesse attrezzature di interesse generale per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo, la cultura e attrezzature collaterali e di supporto, quali bar, ristoranti, ecc. solo se funzionalmente connesse;
 - impianti tecnologici superiori (centrali elettriche, centrali per il teleriscaldamento, depuratori, inceneritori, discariche a bacino di utenza sovracomunale, ecc.).
- **Infrastrutture per la mobilità**
- viabilità veicolare così articolata in riferimento alla gerarchia stabilita dal Codice della Strada:
 - categoria C: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine
 - categoria E: nel territorio comunale corrisponde alla categoria C quando attraversa i centri abitati
 - categoria F: strada urbana o extraurbana adeguatamente sistemata ed attrezzata in rapporto al ruolo assegnato nelle specifiche situazioni urbanistiche.
 - percorsi ciclabili
 - percorsi pedonali.

Art. 3 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature di cui al comma precedente realizzati e gestiti dall'Amministrazione Comunale, nonché da altri enti istituzionalmente competenti, da concessionari di pubblici servizi e da altri soggetti (associazioni, cooperative, enti, imprese, privati, ecc.), che siano regolati da apposito atto di convenzione, che disciplini le modalità di godimento degli immobili (aree e attrezzature) e le modalità di gestione, e – ove occorra - anche da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore), in modo tale da assicurare che le attività di servizio siano svolte a favore della popolazione residente, presente e fluttuante nel comune e degli utenti cui sono destinate.
2. In tutte le aree devono essere previsti adeguati spazi a parcheggio in funzione del tipo di attrezzatura da insediare e del numero di utenti previsto. A tal fine i progetti devono essere corredati da un'apposita relazione illustrativa dei criteri con cui sono stati dimensionati tali spazi. Nel caso di parcheggi a livello stradale devono essere messe a dimora piante di alto fusto in modo e in quantità tale da ombreggiare i posti macchina.
3. In assenza di intervento pubblico, i privati possono promuovere la realizzazione delle previsioni di piano, in aderenza alle destinazioni individuate dai simboli su di esse collocati; su di esse si applicano gli indici e parametri fissati nel presente articolo per le corrispondenti aree per servizi pubblici.

Art. 4 - Perequazione delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Il Piano dei Servizi assegna a tutte le aree standard da acquisire alla proprietà pubblica, e/o da destinare ad interesse pubblico, non comprese in Piani Attuativi, un indice di utilizzazione utilizzabile come "bonus" negli ambiti residenziali di trasformazione o negli ambiti urbani consolidati in ragione di 0,20 mq di SLP per ogni mq di area standard che sia ceduta gratuitamente al Comune.
2. Nel caso in cui sulle aree di cui al punto 1 l'intervento sia realizzato da parte dei privati in regime di convenzione per l'uso pubblico, decade l'utilizzabilità del "bonus" ivi definito.
3. I Piani Urbanistici Attuativi prevederanno i limiti minimi e massimi di utilizzazione del "bonus" di cui al punto 1.
4. Il "bonus" di cui al punto 1 è trasferibile negli interventi all'interno delle aree residenziali di completamento fino al raggiungimento dell'indice limite stabilito per le diverse aree dal Piano delle Regole.

5. I trasferimenti di SLP e le connesse cessioni di aree a standard devono essere previsti e disciplinati contestualmente al rilascio del permesso di costruire o, nel caso di piano attuativo delle aree in cui la SLP è trasferita, contestualmente alla stipula della relativa convenzione.
6. Le aree a servizi da cedere al Comune devono in ogni caso avere requisiti di effettiva utilizzabilità, quali l'accessibilità da strade o spazi pubblici, la contiguità (ove possibile) con altre aree già di proprietà comunale, la dimensione, ecc..
7. Il Comune può definire, con apposito provvedimento, specifiche norme regolamentari per l'applicazione della perequazione e della compensazione.

Art. 5 - Dotazione di aree per servizi di interesse pubblico o generale

1. Il piano dei servizi individua direttamente le aree destinate servizi di interesse pubblico o generale di cui al precedente articolo, esistenti e di previsione, nelle zone edificabili non soggette a piani attuativi. Queste previsioni hanno carattere prescrittivo.
2. Negli ambiti soggetti a piani attuativi, il Piano dei Servizi stabilisce le dotazioni minime di aree per servizi tenendo conto delle dotazioni esistenti nel contesto circostante e dell'obiettivo della compiuta realizzazione del sistema generale dei servizi necessario al sistema urbano attraverso il concorso delle aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano. Le dotazioni minime prescritte sono precisate nella tabella allegata in calce.

Numero	FRAZIONE		Standard totale	Standard in ambito	Parcheggi	Verde pubblico	Standard esterni da reperire
Caz_P1	Besana	Mix produttivo	6.042	6.042	3.021	3.021	-
Val_P1	Valle Guidino	Mix Terziario-produttivo	7.500	7.500	3.750	3.750	-
Vis_P1	Valle Guidino	Mix produttivo	1.511	1.511	907	604	-
Mon_P1	Montesiro	Mix Terziario-produttivo	1.200	1.200	1.080	120	-
Bal_P1	Besana	Mix produttivo	2.000	2.000	1.000	1.000	
Cas_R1	Cazzano	Mix residenziale	1.493	1.493	373	1.120	-
Zoc_R1	Vergo Zoccorino	Mix residenziale	5.962	5.962	600	5.362	-
Vil_R1	Villa Raverio	Mix residenziale	3.103	3.103	497	2.606	568
Vil_R2	Villa Raverio	Mix residenziale	3.069	1.503	376	1.127	1.566
Val_R1	Valle Guidino	Mix residenziale	1.709	1.709	684	1.025	
Vis_R1	Visconta	Mix residenziale	1.030	1.030	309	721	
Cal_R1	Calò	Mix residenziale	3.216	3.216	965	2.251	-
Cal_R2	Calò	Mix residenziale	8.940	4.379	1.095	3.284	4.561
Cal_R3	Calò	Mix residenziale	934	934	560	374	-
Caz_R1	Besana	Mix residenziale	6.960	6.960	1.740	5.220	-
Caz_R2	Cazzano	Mix residenziale	1.009	1.009	252	757	-
Bes_R1	Besana	Mix residenziale	12.113	5.935	1.000	935	6.178
Bes_R2	Besana	Mix residenziale	3.015	1.477	591	886	1.538
Bes_R4	Besana	Mix residenziale	2.977	1.458	1.094	365	1.519
Bes_R5	Besana	Mix residenziale	2.000	2.000	1.800	200	
Bes_R6	Besana	Mix residenziale	829	829	700	129	-
Bes_R7	Besana	Mix terziario-residenziale	2.480	992	992		1.488
Mon_R1	Montesiro	Mix residenziale	3.652	3.652	1.846	1.806	-
PAR_1	Besana/Montesiro		14.560	14.560	-	14.560	
PAR_2	Vergo Zoccorino		3.565	3.565	-	3.565	

3. Ogni intervento che comporti una variazione del peso insediativo, sia di tipo residenziale che terziario e produttivo, compreso il recupero dei sottotetti, concorre direttamente o mediante monetizzazione alla realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonché al reperimento delle relative aree.

4. In tutti gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di modifica della destinazione d'uso in atto, salvo diverse norme puntuali, dovrà essere assicurata una dotazione minima di aree standard stabilite come segue:

- a) per la destinazione residenziale:
 - a.1 – in caso di piano attuativo o di intervento edilizio unitario: 80% della SLP realizzabile di cui almeno un quarto destinato a parcheggi di prossimità e un quinto destinato a verde elementare;
 - a.2 – in caso di intervento edilizio diretto: non meno del 36% della SLP realizzabile, di cui il 20% della SLP per parcheggi di prossimità e il 16% per verde elementare.
- b) per le destinazioni terziarie, ivi compreso il commercio di vicinato:
 - b.1 – in caso di piano attuativo o di intervento edilizio unitario: 80% della SLP realizzabile, di cui almeno un mezzo per parcheggi di prossimità;
 - b.2 – in caso di intervento edilizio diretto: 40% della SLP realizzabile, per parcheggi di prossimità.
- c) per le altre destinazioni commerciali:
 - c.1 – esercizi di media distribuzione: 100% della SLP realizzabile, di cui almeno due terzi per parcheggi di prossimità;
 - c.2. – esercizi di grande distribuzione: 200% della SLP realizzabile, di cui almeno due terzi per parcheggi di prossimità.
- d) per le destinazioni industriali e artigianali:
 - d.1 – in caso di piano attuativo o di intervento edilizio unitario: 20% della SLP realizzabile, di cui almeno la metà per parcheggi di prossimità;
 - d.2 – in caso di intervento edilizio diretto: 10% della SLP realizzabile, per parcheggi di prossimità.

5. Nei casi di ampliamento e di mutamento d'uso, gli standard come stabiliti al comma 2 si applicano come segue:

- a) per gli ampliamenti di edifici esistenti, gli standard sono calcolati sull'effettivo aumento della SLP;
- b) per i mutamenti d'uso gli standard sono calcolati sulla base dell'effettivo aumento del carico urbanistico che corrisponde alla differenza tra lo standard dovuto per le destinazioni in atto (o previste da titolo abilitativo rilasciato o da piano urbanistico attuativo approvato) e quello dovuto per la nuova destinazione d'uso richiesta. Per il calcolo si assumono i parametri per i diversi standard definiti al comma 2 e si considera
 - per gli usi agricoli, una dotazione pari a zero

- per gli usi a servizi ed attrezzature, una dotazione pari ai parcheggi stabiliti per le diverse tipologie del Piano dei servizi.

Art. 6 - Aree destinate ai servizi di interesse pubblico e generale

1. Queste aree sono riservate ai servizi di interesse pubblico e generale di cui all'Art. 3 delle presenti norme. Nel loro insieme concorrono alla formazione della dotazione complessiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale al servizio della popolazione stabilmente residente e di quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano.

2. Le destinazioni specifiche definite nelle tavole del Piano dei servizi hanno di norma valore prescrittivo, salvo il caso di aree a servizi all'interno di piani attuativi e di interventi edilizi unitari dove hanno valore di massima, ed i casi di opere pubbliche che possono modificarne la precisa posizione e delimitazione, fermo restando in ogni caso che non potranno essere previste riduzioni della loro consistenza.

3. Le aree per servizi di interesse pubblico e generale sono articolate in:

- aree per attrezzature urbane di base, di servizio locale, di settore urbano o di insediamento, che comprendano anche quelle di urbanizzazione primaria consistenti nei parcheggi di prossimità e nel verde elementare;
- aree per attrezzature urbane di livello superiore, di servizio comunale e sovracomunale;
- infrastrutture per la mobilità, servizi e pertinenze stradali, che comprendano anche la viabilità di urbanizzazione primaria al diretto servizio degli insediamenti e degli ambiti di trasformazione.

4. Le destinazioni, i parametri e le prescrizioni specifiche per tali aree sono così determinate:

Aree per attrezzature urbane di base

- Aree per l'istruzione del primo e secondo ciclo

Destinazione: scuole del primo e secondo ciclo (asili nido, scuole materne e scuole elementari, scuole medie)

Parametri edificatori:

He (Altezze dell'edificio) : m 11,00

Rc (Rapporto di copertura): 1/3 di Sf

Af (superficie permeabile): 20% di Sf con un albero di lato fusto ogni 150 mq di Af

Ppr (Parcheggi privati): dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 10% di Sf, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero di alto fusto ogni 3 posti auto. In sede di

progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

- **Aree per le attrezzature religiose**

Destinazioni: attrezzature religiose e di culto, comprese le attrezzature connesse e integrate con l'attività religiosa e di culto (catechistiche, culturali, ricreative, sociali, etc.) e la residenza del personale addetto e delle collettività religiose.

Parametri edificatori:

H: m 11. Maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali.

Rc : 40% di Sf

Af: 30% di Sf con un albero di alto fusto ogni 150 mq di Af

Ppr: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 15% di Sf, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero di alto fusto ogni 3 posti auto. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

- **Aree per le attrezzature urbane di base (culturali, ricreative, sociali, assistenziali, sanitarie, istituzionali e amministrative)**

Destinazioni:

- attrezzature culturali e ricreative (biblioteche, musei, teatri, cinema, sale espositive, auditorium, sale convegni, ecc.);
- attrezzature sociali e assistenziali (centri sociali, residenza protette per anziani, sedi associative, ecc.);
- attrezzature sanitarie di base (poliambulatori, presidi sanitari, guardie mediche, laboratori di analisi mediche, cimiteri ecc);
- attrezzature istituzionali, amministrative e per la sicurezza (municipio, sedi di circoscrizioni, sedi di enti pubblici e di concessionari di pubblici servizi, caserme, protezione civile, ecc.)

Parametri:

H: m 11,00. Maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali.

Rc: 40% di Sf

Af: 30% di Sf con un albero di alto fusto ogni 150 mq di Af

Ppr: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 15% di Sf, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero di alto fusto ogni 3 posti auto. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

- **Aree per il verde attrezzato per il gioco e la ricreazione**

Destinazioni: parchi e giardini con attrezzature per il gioco e la ricreazione, nonché attrezzature di supporto e collaterali. In tali zone sono ammesse attrezzature di interesse generale per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo, la cultura e attrezzature collaterali e di supporto, quali bar, ristoranti, ecc. solo se funzionalmente connesse.

Parametri :

H: 5,00 m

Rc: 5% di Sf

Af: 70% di Sf

Ppr: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 10% di Sf, posti marginalmente alle aree verdi e piantumati in ragione di un albero di alto fusto ogni 3 posti auto.

Nelle aree per il verde attrezzato, sulla base di progetto di sistemazione dell'area predisposto dalla Amministrazione Comunale, può essere prevista la realizzazione di parcheggi interrati pubblici e privati.

- **Aree per le attrezzature sportive**

Destinazioni: impianti per lo sport agonistico, palestre, piscine, palazzetti per lo sport, ecc.

Parametri:

H: secondo progetto.

Rc: 30% di Sf

Af: 35% di Sf. con un albero di alto fusto ogni 150 mq di Af

Ppr: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 15% di Sf, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero di alto fusto ogni 3 posti auto.

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

- **Aree per parcheggi**

Destinazioni: Tali aree sono espressamente riservate alla sosta di autoveicoli, motocicli e biciclette in aggiunta e ad integrazione a quelli realizzabili nelle zone della viabilità ed a quelli da realizzare in conseguenza degli interventi edilizi pubblici e privati nei modi e nelle misure fissate dalle norme di attuazione. In tali zone (in caso di strutture pluripiano ove sia mantenuta la dimensione di parcheggi prevista dalle tavole di piano) possono essere ammesse anche attrezzature di servizio compatibili e complementari quali: custodia, officine di riparazione, lavaggio, esercizi di vicinato per attività funzionali alla viabilità.

L'eventuale necessità di parcheggi multipiano in sottosuolo e soprassuolo e le loro caratteristiche sono determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni ed alla situazione del traffico.

Nel caso di parcheggi a livello stradale devono essere messe a dimora piante di alto fusto in modo e in quantità tale da ombreggiare tutti i posti macchina e gli spazi di manovra.

Le aree a parcheggio possono essere utilizzate dai privati per la costruzione di autorimesse interrato, con relative aree di accesso, assoggettando il sovrastante piazzale alla servitù di uso pubblico con obbligo di manutenzione a carico dei privati convenzionati.

Parametri (per parcheggi pluripiano):

H: m 11,00. Maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali.

Rc: 50% di Sf

Af: 15% di Sf. con un albero di alto fusto ogni 150 mq di Af

Nel caso di parcheggi in sottosuolo la superficie occupata non potrà essere superiore al 90% della Sf.

I parcheggi di superficie devono essere realizzati prevedendo fasce alberate e percorsi pedonali: La zona degli stalli deve essere in ragione di un albero di alto fusto ogni 3 posti auto.

- **Aree per impianti tecnologici di base**

Destinazioni: impianti tecnologici di livello locale (cabine elettriche, sottostazioni, piattaforme ecologiche, impianti per la produzione di energia di livello locale, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, dell'energia elettrica, depuratori, discariche e inceneritori con bacino di utenza locale, ecc.)

Parametri

H: secondo progetto.

Rc: secondo progetto e comunque non maggiore del 70% di Sf

Af: 30% di Sf

Ppr: dimensionati in rapporto al numero di utenti e al tipo di servizio e comunque non inferiori al 15% di Sf, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero di alto fusto ogni 3 posti auto. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

Ogni intervento volto alla realizzazione degli impianti in tali zone e' subordinato alla verifica della fattibilità delle opere previste, in rapporto soprattutto agli aspetti ecologici ed ambientali indotti dall'impianto stesso sugli insediamenti circostanti. Gli interventi dovranno essere accompagnati da adeguate opere di compensazione e mitigazione ambientale.

Aree per attrezzature urbane di livello superiore

- Aree per l'istruzione superiore e universitaria

Destinazione: attrezzature per l'istruzione superiore e universitaria, comprese le relative attrezzature complementari, quali gli uffici amministrativi, la residenza di docenti e studenti, ecc.;

Parametri:

H: m 11,00

Rc : 40% di Sf

Af: 35% di Sf con un albero di alto fusto ogni 150 mq di Af

Ppr: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 15% di Sf, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero di alto fusto ogni 3 posti auto. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

- Altre aree per l'istruzione

Destinazione: scuole di specializzazione, scuole di formazione professionale, scuole di giardinaggio, musica, danza, recitazione, di pittura, di informatica, di lingue, ecc., compresa la residenza di docenti e studenti.

Parametri:

H: m 11,00

Rc : 40% di Sf

Af: 35% di Sf con un albero di alto fusto ogni 150 mq di Af

Ppr: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 15% di Sf, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero di alto fusto ogni 3 posti auto.

- Aree per servizi speciali

Destinazioni: servizi speciali quali stazioni ferroviarie e per autolinee, eliporti, mercati, fiere, centri congressuali, tribunali, carceri, impianti militari, per il ricovero e la cura dei cani.

Parametri:

H: secondo progetto.

Rc: secondo progetto e comunque non maggiore del 70% di Sf

Af: 30% di Sf

Ppr: dimensionati in rapporto al numero di utenti e al tipo di servizio e comunque non inferiori al 15% di Sf, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero di alto fusto ogni 3 posti auto. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

Per le aree classificate nelle tavole del Piano come "ricovero e cura cani", i parametri sono così stabiliti:

H : m 4.50

Rc: 30% di Sf

Af: 60% di Sf

Ppr: non inferiori al 5% di Sf e piantumati in ragione di un albero di alto fusto ogni 2 posti auto.

Per queste aree è inoltre obbligatoria la sistemazione arborea di almeno il 30% della Sf.

- **Aree per attrezzature sanitarie superiori**

Destinazioni: (ospedali, cliniche, case di cura, centri di riabilitazione, centri diagnostici, ecc.)

Parametri

In queste aree si applicano gli stessi parametri prescritti per le Aree per servizi speciali

- **Aree per attrezzature culturali e generali**

Destinazioni: attrezzature per manifestazioni, esposizioni, spettacoli musicali, cultura, istruzione e formazione, amministrazione pubblica e per i relativi servizi organizzativi, di accoglienza e ristoro, di sicurezza, ecc.

Parametri

H: secondo progetto

Rc: 40% di Sf

Af: 30% di Sf con un albero di alto fusto ogni 150mq di Af

Ppr: dimensionati in rapporto al numero di utenti e, comunque non inferiori al 20% di Sf, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero di alto fusto ogni 3 posti auto.

- **Aree per parchi agricoli di valorizzazione del sistema insediativo**

Destinazioni: agricole esistenti e verde pubblico esistenti e per la percorribilità e la sosta di ciclopeonale. In tali aree sono ammesse attrezzature di supporto al tempo libero, quali bar, ristoranti, solo in recupero e ampliamento di edifici esistenti.

Parametri :

H: 7 m

Rc: esistente incrementabile "una tantum" del 30%

Per i “Parchi agricoli di valorizzazione del sistema insediativo” si applicano inoltre le disposizioni stabilite nelle schede normative e di assetto urbanistico PAR_1 e PAR_2 del Documento di Piano.

- **Aree per impianti tecnologici superiori**

Destinazioni: impianti tecnologici con bacino di utenza sovracomunale (centrali per la produzione di energia, centrali per il teleriscaldamento, depuratori, inceneritori, discariche, ecc.).

Parametri:

In queste aree si applicano gli stessi parametri prescritti per le Aree per impianti tecnologici di base

- **Infrastrutture per la mobilità e servizi e pertinenze stradali**

Destinazioni (strade e relativi rispetti): sviluppo e potenziamento dell'infrastruttura stradale e ferroviaria, nuove corsie per la marcia veicolare, drenaggi, banchine e percorsi pedonali e ciclabili, spazi per la sosta e servizi di manutenzione, vigilanza, ecc.

Caratteristiche: per le strade secondo le norme funzionali e geometriche stabilite dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 3 novembre 2001, da considerarsi come caratteristiche minime potenziabili in sede di progetto dell'opera da parte dell'Ente competente. In particolare:

- le nuove strade a servizio di ambiti di trasformazione non potranno avere sezione inferiore a:
 - a) ml 7.00 per il transito veicolare, oltre a due marciapiedi (o a un marciapiede e una pista ciclabile ove previsto dal piano) nel caso di strada a doppio senso di marcia;
 - b) ml 5.00 oltre ad un marciapiede e banchina salvagente, nel caso di strada a un solo senso di marcia;
- i percorsi ciclabili non potranno avere sezione inferiore a m 2.50, fatte salve particolari situazioni derivanti da impedimenti fisici inamovibili;
- i percorsi pedonali non potranno avere dimensione inferiore a m 1.50;
- le banchine salvagente non potranno avere dimensione inferiore a m 0,75.

: per le ferrovie secondo progetti dell'Ente competente

Rispetti: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada e dal D.P.R. 753/1980 con le seguenti precisazioni:

- per gli edifici:

- a) ml 30.00 per le strade di categoria C e per le ferrovie per le quali ultime si applica quanto all'art. 49 del DPR 753/1980
- b) ml 7.50 per le strade di categoria E
- c) ml 20.00 per le strade comunali di categoria F all'esterno dei centri abitati
- d) ml 10.00 per le strade vicinali di categoria F all'esterno dei centri abitati
- e) ml 5.00 per le strade di categoria F all'interno dei centri abitati, fatto salvo il rispetto degli allineamenti esistenti nei centri storici e, ove prescritti dall'Amministrazione Comunale, negli ambiti urbani consolidati.
 - per le recinzioni
 - a) ml 3.00 per le strade di categoria C ed F comunali all'esterno dei centri abitati
 - b) ml 3.00 per le strade di categoria E.

Modalità attuative: gli interventi per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità si attuano:

- a) per nuove ferrovie, strade veicolari (la cui previsione grafica è puramente indicativa e non produce effetti sul regime giuridico dei suoli), ciclabili e pedonali previste all'interno di ambiti di trasformazione, a carico degli stessi ambiti quali opere di urbanizzazione primaria;
- b) per le nuove strade veicolari, ciclabili e pedonali previste all'esterno degli ambiti di trasformazione, a carico dell'Ente proprietario a seguito di progetto dell'opera pubblica da inserire con apposita variante nel presente piano dei servizi;
- c) per il potenziamento della viabilità esistente e dei relativi nodi, a carico dell'ente proprietario a seguito di progetto dell'opera pubblica che:
 - I – ove previsto dalle tavole di piano, o contenuto all'interno dei rispetti per le recinzioni sopra stabiliti, è immediatamente eseguibile attraverso acquisizione dell'area necessaria per la quale, con atto trascritto, vengono riconosciuti i diritti edificatori stabiliti dal piano alla proprietà interessata,
 - II – ove non previsto, o eccedente i rispetti di cui al punto I, a seguito di inserimento con apposita variante al piano dei servizi e sempre con atto trascritto come per il citato punto I.
- d) le strade private di tipo F individuate dalle tavole di piano non possono essere destinate ad uso diverso da quello di infrastrutture per la mobilità e potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione ed ampliamento nel rispetto del posizionamento individuato; tale posizionamento potrà essere modificato, anche in riduzione, soltanto nel caso di riorganizzazione urbanistica prevista attraverso Piano Attuativo.

- e) la destinazione a "strade di tipo F" prevista dalle tavole di piano non ha affetto sul regime di proprietà delle aree, ma soltanto sulla destinazione, come alla precedente lettera d.

5. Negli edifici esistenti che siano in contrasto con le destinazioni della zona per attrezzature urbane sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 7 - Modalità per il reperimento delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Ambiti assoggettati a piani attuativi e ad interventi edilizi unitari

Le aree per servizi, salvo diversa norma puntuale, devono essere di norma cedute e/o asservite all'interno degli ambiti assoggettati a piani attuativi o a interventi edilizi unitari. Ove non previste all'interno dell'ambito, o esplicitamente consentito, tali aree possono essere reperite al di fuori dell'ambito, mediante cessione o asservimento di altre aree destinate dal Piano dei Servizi e ritenute idonee dall'Amministrazione, oppure monetizzate.

2. Interventi diretti di ristrutturazione integrale, nuova costruzione e ampliamento, mutamenti di destinazione d'uso

Per tutti gli interventi, con le eccezioni di cui al comma 4 dell'art. 5, le aree per servizi possono essere reperite mediante cessione o asservimento di altre aree destinate dal Piano dei Servizi e ritenute idonee dall'Amministrazione, oppure monetizzate.

3. Il Comune disciplinerà con apposita delibera, da aggiornarsi periodicamente, i valori di monetizzazione delle diverse zone del territorio comunale. Nel caso di reperimento di aree a servizi all'esterno dell'ambito di intervento, la superficie delle aree da reperire verrà incrementata o ridotta rispetto a quella dovuta proporzionalmente alla differenza dei valori di monetizzazione della zona in cui viene realizzato l'intervento rispetto a quelli della zona in cui vengono reperite le aree a servizi.

Art 8 – Integrazione con le disposizioni per i servizi nel sottosuolo

1. Il Piano dei Servizi si integra con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (P.U.G.S.S.) che costituisce, così come ogni successivo approfondimento, Allegato al presente piano.

Art 9 - Definizioni degli indici e parametri edificatori

1. Le trasformazioni urbanistico-edilizie sono regolamentate e valutate dai parametri ed indici urbanistici dal Piano delle Regole.

Art. 10 – Norme finali e transitorie

1. Per gli interventi previsti dal Piano dei Servizi, oltre alle presenti norme, si applicano le disposizioni inerenti i vincoli e le tutele stabilite dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
2. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.