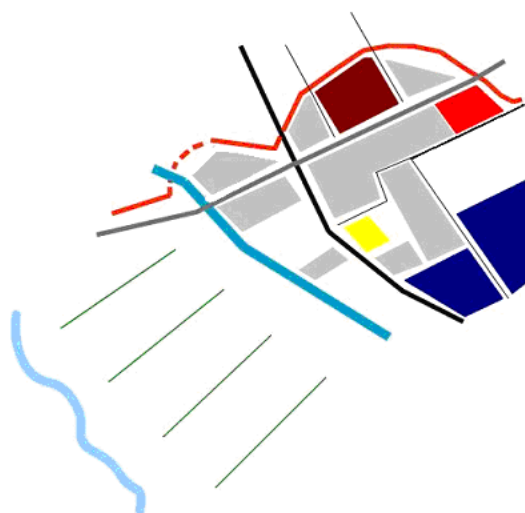




**CITTA di MAGENTA**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**L.R. 12/2005**

**PIANO DEI SERVIZI**



Il Dirigente  
Responsabile del Progetto PGT  
**Giovanni Biolzi**

Il Sindaco  
**Luca del Gobbo**

Il Vice Sindaco  
Assessore alla Programmazione del Territorio  
**Marco Maerna**

Coordinatore ed estensore del PGT  
**Arch. Giuseppe Barra**

Collaboratori  
**Arch. Meroni Laura**  
**Pian. Molinari Alessandro**

**Adottato** 23/11/2009  
Deliberazione CC. n. 66

Referente scientifico V.A.S.  
**Arch. Giorgio Baldizzone**

**Approvato** 17/05/2010  
Deliberazione CC. n. 19

**Rettificato** 28/02/2011  
Deliberazione CC. n. 15

**NORME DI ATTUAZIONE**

Data: **Ottobre 2009**

Elaborato

Aggiornamento: **FEBBRAIO 2011**

**PS 5**

## INDICE GENERALE

<b>ART. 1. FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI.....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 2. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 4. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....</b>	<b>4</b>
<b>ART. 5. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE .....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 6. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI .....</b>	<b>7</b>
<b>ART. 7. AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE .....</b>	<b>7</b>
7.1 Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale .....	8
7.2 Zone per nuove attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio per la residenza .....	9
7.3 Zone per nuove attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi.....	10
7.4 Zone per nuove attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti del settore terziario.....	10
7.5 Servizi di interesse collettivo (privati ad uso pubblico convenzionati).....	10
7.6 Piste ciclabili.....	10
<b>ART. 8. IMPIANTI TECNOLOGICI .....</b>	<b>11</b>
<b>ART. 9. AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI.....</b>	<b>11</b>
<b>ART. 10. DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI ALL'INTERNO DEI COMPARTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA .....</b>	<b>12</b>
<b>Art. 11 DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO.....</b>	<b>12</b>
11.1 Disposizioni generali.....	12
11.2 Dotazione di aree per parcheggio pubblico per gli esercizi commerciali .....	12
<b>ART. 12. VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI CONSEGUENTEMENTE I MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO .....</b>	<b>13</b>
<b>ART.13. MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI.....</b>	<b>14</b>
13.1 Disposizioni generali.....	14
13.2 Monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico relative alle attività commerciali....	14
<b>ART. 14. REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE.....</b>	<b>15</b>
<b>ART. 15. COORDINAMENTO CON IL DOCUMENTO DI PIANO ED IL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>15</b>
<b>ART. 16. COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI CON IL PROGRAMMA TRIENNALE E ANNUALE DELLE OPERE PUBBLICHE .....</b>	<b>15</b>
<b>ART. 17. PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO (PUGSS) .....</b>	<b>15</b>

## **ART. 1. FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI**

**1.1** Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Compito del Piano è definire le azioni per l'adeguamento del sistema delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale rispetto ai bisogni della popolazione e delle attività insediate e previste dalle ipotesi di sviluppo determinate dal PGT.

**1.2** Il Piano dei Servizi:

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

**1.3.** Le prescrizioni in esso contenute, con l'identificazione delle aree riservate alla realizzazione della nuova viabilità e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante e configurano vincolo espropriativo delle stesse.

**1.4.** Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che ammettono la possibilità di attuazione diretta degli interventi da parte dei proprietari o di altri soggetti interessati e che pertanto non riservano esclusivamente all'amministrazione pubblica la titolarità di intervento.

**1.5.** Per quanto attiene le reti dei sottoservizi, il Piano dei Servizi rimanda a quanto previsto dal Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS) che ne costituisce parte integrante

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

**1.7.** Gli elaborati costitutivi del Piano dei servizi sono i seguenti:

- PS A.1: Ricognizione servizi esistenti (a-b)
- PS A.2: Servizi esistenti ed in fase di attuazione (a-b)
- PS A.3: Servizi progetto (a-b)
- PS B.4: Rete ecologica a scala comunale
- PS 5 Norme tecniche di attuazione
- PS C.1 Relazione

ALLEGATI : Schede di rilevamento servizi principali  
La Dote Casa  
Delibera CC n. 56/2009

## **ART. 2. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

**2.1.** Per gli interventi di realizzazione di attrezzature e servizi nelle aree all'uopo destinate individuate dal Piano dei Servizi si applicano le definizioni relative agli indici ed ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

## **ART. 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**3.1.** L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi, aree e opere che costituiscono i requisiti necessari e atti a rendere possibile l'edificazione di un'area e l'uso degli edifici.

**3.2.** Si intendono per opere di urbanizzazione primaria quelle specificate dall'art. 44, comma 3, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e perciò, esemplificativamente, sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Sono pertanto classificabili come opere di urbanizzazione primaria:

- a. Le strade che costituiscono la maglia viaria urbana e quelle a servizio del lotto edificabile, idonee alla mobilità,
- b. I parcheggi pubblici ed i relativi spazi sosta e di manovra al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie;
- c. Le aree attrezzate a verde complementari ed adiacenti a strade e parcheggi, anche nell'ambito della realizzazione di interventi edilizi unitari, le alberature stradali e i relativi spazi;
- d. Le condotte pubbliche per lo scolo delle acque chiare e luride, i relativi impianti ed opere accessorie (caditoie, pozzetti etc.).
- e. Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie, che costituiscono la rete principale pubblica.
- f. La rete e gli impianti di illuminazione delle aree stradali di cui al punto a.
- g. La rete di distribuzione del gas metano.
- h. Le reti di distribuzione telefonica.
- i. La rete di distribuzione dell'energia elettrica con i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione.
- l. I cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni,

**3.3.** Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite preventivamente o contestualmente alla realizzazione degli interventi sia pubblici che privati, e comunque entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate, fatto salvo quanto diversamente disciplinato nelle specifiche convenzioni che regolano la realizzazione degli interventi.

## **ART. 4. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

**4.1.** L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari a garantire le funzioni di vita associata alla città o alle sue parti, soddisfare le principali esigenze sociali dell'insediamento.

**4.2.** Si intendono per opere di urbanizzazione secondaria quelle specificate nell'art. 44, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e perciò, a titolo esemplificativo, sono relative alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

Sono pertanto classificabili come opere di urbanizzazione secondaria in relazione alle diverse destinazioni d'uso:

- a) opere di urbanizzazione secondaria relative alla residenza:
  - Gli edifici per l'istruzione di base (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo).
  - Gli impianti e le attrezzature di interesse collettivo (religiose, culturali, sociali, sportive, assistenziali, sanitarie ed amministrative) a servizio della popolazione residente nonché i presidi per la sicurezza pubblica.
  - I parchi (di almeno 5.000 mq), i giardini ed il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago "collettivi";
  - I parcheggi pubblici a servizio della collettività intendendo come tali quelli di interesse collettivo non relativi ai singoli insediamenti od indispensabili per il loro funzionamento;
- b) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti produttivi:
  - verde pubblico di utilità collettiva (almeno 5.000 mq);

- parcheggi pubblici di utilità collettiva;
  - le attrezzature di utilità collettiva e funzionali allo sviluppo delle attività produttive ed al miglioramento delle condizioni di lavoro delle persone, quali servizi sociali e centri di solidarietà, mense, asili nido, centri ricreativi e sportivi ad uso dei lavoratori, centri di ricerca e di servizi per lo sviluppo delle piccole e medie aziende
- c) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti terziari o direzionali o commerciali:
- verde pubblico di utilità collettiva (almeno 5.000 mq);
  - parcheggi pubblici di utilità collettiva;
  - le attrezzature di utilità collettiva e funzionali allo sviluppo delle attività ed al miglioramento delle condizioni di lavoro delle persone, quali servizi sociali e centri di solidarietà, mense, asili nido, centri ricreativi e sportivi ad uso dei lavoratori, centri di ricerca e di servizi per lo sviluppo.

**4.3.** Sono parificati alle opere di urbanizzazione secondaria le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio, alla raccolta differenziata o al trattamento dei rifiuti.

## **ART. 5. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE**

**5.1.** Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa od a trasformazione mediante il ricorso ad atti di programmazione negoziata concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi mediante la cessione delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi, secondo le modalità definite dalle presenti norme e le prescrizioni di intervento dettate dal PGT per i rispettivi ambiti di intervento.

**5.2.** Nell'elaborato grafico tav. "PS 3 – Servizi Progetto" sono individuate le nuove aree destinate ai servizi ed alla viabilità interessate dall'attribuzione di una capacità edificatoria teorica la cui attuazione prevede il ricorso ai meccanismi di perequazione secondo le modalità previste ai commi seguenti e nel rispetto delle prescrizioni di intervento dettate dal Documento di Piano.

**5.3.** Alle aree di nuova previsione destinate a servizi non comprese all'interno delle aree assoggettate direttamente a piano attuativo, come definite dalla normativa del Documento di Piano, è attribuita una capacità volumetrica teorica, secondo quanto previsto all' art. 6, delle NdA del Documento di Piano.

**5.4.** Per le aree di perequazione la capacità teorica di cui al comma 2 si traduce in diritti volumetrici (ITcp) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I diritti volumetrici possono essere utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi generali e delle specifiche schede relative agli ambiti di intervento delle aree interessate.

**5.5.** I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici (**ITcp**) hanno facoltà di conferire gli stessi, alle aree assoggettate a Piano attuativo, per i quali il PGT ammette la determinazione della capacità edificatoria mediante l'applicazione di meccanismi di perequazione, nel rispetto delle prescrizioni definite dal Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione.

**5.6.** Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree a servizi interessate da perequazione concorrono alla determinazione della capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione sono disciplinate attraverso due distinti indici :

- **l'indice territoriale (ITs)** attribuito alla superficie dell'area destinata a servizi, costituisce la capacità volumetrica massima (espressa per unità di superficie assegnata all'area), assegnata a tutte le aree specificatamente e puntualmente incluse nella perimetrazione dell'ambito destinato a servizi;
- **l'indice territoriale di compensazione e perequazione (ITcp)**, costituisce la capacità volumetrica massima (espressa per unità di superficie o per volumetria e/o superficie complessivamente edificabile assegnata al comparto), che può essere aggiunta a quella dell'ambito di perequazione definita in applicazione all'ITs utilizzando i diritti volumetrici relativi ad ambiti di perequazione o di compensazione ambientale, entro i limiti minimi e massimi stabiliti

dalle schede di intervento di ciascun ambito; tale indice è posto pari a = **0,40** mc/mq per tutte le aree di perequazione e per quelle destinate alla viabilità nei documenti costitutivi del PGT, nel caso di cessione volontaria delle medesime. L'utilizzo dell'indice legato alle aree destinate alla viabilità non è vincolato al raggiungimento di un limite minimo.

**5.7.** I soggetti diversi dall'amministrazione comunale che si propongano per l'attuazione diretta delle aree di standard urbanistico devono presentare un progetto esecutivo per l'approvazione.

**5.8.** L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipulazione di una convenzione, da approvarsi da parte della Giunta Comunale, con la quale si costituisce servitù di uso pubblico perpetuo a carico delle aree e delle costruzioni previste, ovvero si concede il diritto di superficie per la loro realizzazione. Tali opere dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa vigente in materia di appalti pubblici di lavori, servizi e forniture.

**5.9.** L'Amministrazione comunale ha facoltà di individuare particolari ambiti anche tra le aree destinate ad attrezzature per il verde che siano disponibili per la formazione di unità ortive per il tempo libero, da assegnarsi a cittadini mediante apposito regolamento e convenzione d'uso.

**5.10.** Nelle aree destinate ad Attrezzature Religiose (AR) è consentita, mediante Permesso di costruire, la realizzazione degli edifici per il culto, per la residenza del personale addetto, e delle attrezzature connesse all'attività educativa, religiose e di culto.

**5.11.** I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente per opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento di attuazione che ne preveda la realizzazione. È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

**5.12.** 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.

**5.13.** In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale. La realizzazione delle strutture destinate a tali servizi, in forza di quanto stabilito dal PGT, dal Piano dei servizi, nonché dal piano attuativo stesso in sede di sua formazione, potrà essere direttamente realizzata dal privato a scapito degli oneri di urbanizzazione e in relazione al valore aggiunto dell'insediamento per effetto delle funzioni insediate (standard qualitativo).

**5.14.** Qualora in sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa in attuazione delle schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, si evidenziasse la necessità di procedere alla non completa realizzazione dei servizi previsti per la singola scheda di ambito, sarà comunque possibile valutare o la loro corresponsione attraverso un percorso di determinazione del valore di monetizzazione delle stesse – secondo criteri all'uopo definiti dal Comune (oggi Deliberazione CC n. 48/2008), o attraverso la realizzazione di standard qualitativi indicati nel Piano dei servizi o corrisposti all'amministrazione attraverso un processo di trasformazione dello standard/servizio quantitativo in standard qualitativo puro, senza che questo comporti l'applicazione della procedura di variante al piano dei servizi stesso.

**5.15.** In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa in attuazione delle schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, i fabbisogni di servizi potranno essere meglio dettagliati e contestualizzati alle necessità eventualmente emergenti da parte dell'amministrazione comunale nei suoi documenti programmatici o nel Programma Opere Pubbliche (pur sempre mantenendo l'equilibrio generale finanziario e tecnico-qualitativo delle diverse schede di ambito e degli obblighi di cessione all'amministrazione comunale relativamente allo standard qualitativo attribuito come obbligo a ciascun ambito di trasformazione), senza che questo comporti l'applicazione della procedura di variante al piano dei servizi stesso.

**5.16.** La monetizzazione in sostituzione della cessione delle aree a servizi nell'ambito dei piani attuativi convenzionati è ammessa, salvo che per le quantità di progetto identificate nelle tavole di azzonamento.

## **ART. 6. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**

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

**6.2.** L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona.

**6.3.** È attribuito a tutte le aree destinate a servizi di nuova previsione non comprese all'interno degli ambiti di trasformazione di cui alle norme del Documento di Piano un indice edificatorio **territoriale (ITs)** che da luogo a diritti volumetrici che possono essere utilizzati per l'applicazione dei meccanismi perequativi definiti dall'art. 6 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano.

**6.4.** L'indice di cui al comma 3 è pari a = **0,40** mc/mq per le aree individuate nei documenti costitutivi del PGT.

**6.5.** Tale capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici, espressi in mc per gli interventi edificatori, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, come previsto dalle norme del Documento di Piano.

**6.6.** L'utilizzo a fini perequativi dei diritti volumetrici derivanti dall'applicazione degli indici di cui al comma 3 è alternativo all'utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati.

**6.7.** L'utilizzo a fini perequativi di cui al comma 6 non incide sulla possibilità di realizzazione dei servizi sull'area ceduta al Comune da parte di quest'ultimo.

## **ART. 7. AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE**

Le aree destinate ad attrezzature e servizi di pubblica utilità hanno come destinazione d'uso una specifica attività di interesse pubblico; tale destinazione d'uso è comunque ammessa anche al di fuori delle zone specificamente indicate negli elaborati costitutivi il PGT.

Le specifiche destinazioni riportate sulle tavole di PGT per ogni singola area hanno valore programmatico, a meno dei casi espressamente individuati come vincolanti.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri stabiliti dalle presenti norme.

## **7.1. Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale**

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

**7.1.2.** In tali zone è consentito trasformare, completare le attrezzature esistenti o realizzare nuove attrezzature ed edifici, in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi e dalle sue linee generali di indirizzo e di sviluppo. Trattandosi di aree a destinazione pubblica – o ad essa assimilate per le funzioni previste dal Piano dei Servizi - gli indici ed i parametri di edificabilità saranno quelli stabiliti dai progetti approvati, nel rispetto della vigente legislazione e di tutte le normative tecniche per i diversi tipi di servizi.

**7.1.3.** Di norma l'utilizzazione delle aree è attuata dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti mediante intervento diretto, previa approvazione di apposito progetto esecutivo da parte dell'organo comunale preposto. E' comunque ammessa, in forza della vigente legislazione, l'intervento diretto da parte del privato per la realizzazione delle opere, mediante apposita convenzione, in forza di obblighi nei confronti dell'A.C. per opere di urbanizzazione secondaria connesse a nuovi insediamenti nel territorio comunale, o mediante altre forme di partenariato pubblico-privato.

**7.1.4.** L'intervento di soggetti privati, nella realizzazione delle opere, è comunque subordinato all'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'organo comunale preposto unitamente ad una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, che garantisca la destinazione vincolante di zona, l'utilizzazione pubblica e sociale delle opere stesse, nonché le modalità di controllo della Pubblica Amministrazione nella gestione dei servizi e le sanzioni per le inosservanze. La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione. La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fidejussorie.

**7.1.5.** La funzione pubblica o di uso pubblico è soddisfatta dalla presenza dell'Operatore Pubblico oppure dagli Enti istituzionalmente competenti per la specifica funzione.

**7.1.6.** Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi di manutenzione, di risanamento conservativo di ristrutturazione, e di ampliamento, finalizzati a garantire l'adeguamento delle strutture per le funzioni e le attività di servizio ospitate.

**7.1.7.** Gli interventi minori di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, manutenzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti limitati degli edifici (ma non superiori al 20% della s.l.p. esistente alla data di adozione del PGT) connessi alle attività di servizio già in essere, potranno essere realizzati mediante permesso di costruire od altro idoneo titolo edilizio, non assoggettati alla preventiva approvazione da parte dell'organo comunale preposto. Interventi di ampliamento superiori al 20% della s.l.p. esistente alla data di adozione del PGT dovranno invece essere approvati dall'organo comunale preposto.

**7.1.8.** Le zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico sono destinate ad ospitare i servizi e le infrastrutture connesse alle differenti funzioni urbane come definite nei successivi articoli.



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

## **7.2. Zone per nuove attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio per la residenza**

**7.2.1.** Le zone per servizi pubblici residenziali sono suddivise in: zone per l'istruzione dell'obbligo, zone per attrezzature di interesse comune civiche, zone per attrezzature di interesse comune religiose, zone a verde pubblico naturale ed attrezzato, zone a verde pubblico sportivo, zone per parcheggi.

**7.2.2.** I servizi e le attrezzature destinate alla residenza, da realizzare contestualmente ai nuovi insediamenti e/o in relazione al soddisfacimento del fabbisogno pregresso, sono indicativamente così classificati

1) servizi per l'istruzione (S)

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

2) servizi per attrezzature civiche e di interesse comune (C) (pubblici o convenzionati)

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e altre (Pubblica Amministrazione, Strutture per la protezione civile, Centri culturali, sociali ed assistenziali, Edifici che ospitano attrezzature per la sicurezza, Alberghi per la gioventù, Housing sociale, ecc.).

3) Zone per attrezzature religiose di interesse comune (AR) (pubblici o convenzionati)

Sono destinate alle attrezzature religiose (edifici di culto, opere parrocchiali di carattere ricreativo, ecc.).

4) Zona a verde pubblico naturale ed attrezzato (V)

Sono destinate a parchi urbani e ad aree attrezzate per il gioco e per la ricreazione.

In tali aree possono essere realizzate attrezzature atte allo svago ed al gioco nonché costruzioni adibite alla ristorazione, all'intrattenimento ed allo svago. La realizzazione di tali ulteriori attrezzature o servizi, anche a gestione privata, quali chioschi bar e ristoranti, dovrà essere contemplata all'interno degli strumenti di pianificazione attuativa o dei progetti delle opere pubbliche da approvarsi secondo le procedure di legge.

Per le attrezzature e i servizi ricreativi si applica la disciplina relativa ai parcheggi di pertinenza contenuta nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

5) Zone a verde pubblico sportivo (VS) (pubblici o convenzionati)

Sono destinate agli impianti sportivi e ricreativi coperti e scoperti e ai relativi servizi. Nell'ambito delle zone destinate ad attrezzature sportive è ammessa la concessione a soggetti privati che si impegnino, con apposita convenzione, avente i contenuti esposti al successivo art. 8, a realizzare a proprie spese ed a gestire opere ed impianti in conformità ai programmi di intervento comunali.

In ogni caso la realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

**Rc** = 20%

**H** = m. 10 per le coperture di impianti sportivi, m. 8 in tutti gli altri casi

La copertura stagionale degli impianti sportivi non deve essere conteggiata nella verifica del rapporto di copertura.

Per le attrezzature e i servizi ricreativi si applica la disciplina relativa ai parcheggi di pertinenza contenuta nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

6) Zone per i parcheggi pubblici (P) (pubblici o convenzionati)

Sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico e comprendono parcheggi di superficie, multipiano interrati o fuori terra. Sono inoltre comprese le sistemazioni a verde di tali aree che dovranno peraltro prevedere opportune piantumazioni con alberi di alto fusto.

### **7.3 Zone per nuove attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi**

**7.3.1.** Sono così definite le zone del territorio comunale destinate alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o da realizzare, al servizio degli insediamenti del settore produttivo come stabiliti dall'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

**7.3.2.** Le aree da cedere e/o monetizzare per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati alle funzioni produttive non dovranno essere inferiori al 10% della s.l.p. insediabile, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio.

### **7.4 Zone per nuove attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti del settore terziario.**

**7.4.1.** Sono così definite le zone del territorio comunale destinate alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o da realizzare, al servizio degli insediamenti del settore terziario come stabiliti dall'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

**7.4.2.** Le aree da cedere e/o monetizzare per la realizzazione di nuovi insediamenti terziari non dovranno essere inferiori al 75% della s.l.p. insediabile, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio.

### **7.5 Servizi di interesse collettivo (privati ad uso pubblico convenzionati)**

**7.5.1.** L'intervento di soggetti privati nella realizzazione dei servizi di interesse collettivo è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo da parte del Consiglio comunale secondo le modalità riportate al precedente art. 5.

**7.5.2.** In particolare per le attrezzature destinate ad edifici di culto e opere parrocchiali, la destinazione di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di Istituto; pertanto la realizzazione e la gestione delle attrezzature non è assoggettata alla stipula di alcuna convenzione. Per quanto non trattato dalle presenti norme si applicano, alle aree per attrezzature religiose le disposizioni degli articoli da 70 a 73 della LR 12/05.

### **7.6 Piste ciclabili**

**7.6.1.** Il percorso delle piste ciclabili riportato negli elaborati del Piano dei Servizi è indicativo e può subire modifiche in sede di redazione del progetto esecutivo e di approfondimenti progettuali senza che ciò costituisca variante al Piano dei Servizi. Vincolanti sono in ogni caso la partenza e il recapito dei percorsi ciclabili.

Per la realizzazione dei percorsi ciclopeditoni si fa riferimento alle disposizioni legislative di legge vigenti.

## **ART. 8. IMPIANTI TECNOLOGICI**

**8.1.** Si definiscono tali gli interventi destinati a contenere impianti tecnici di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, le camerette della rete fognaria, e simili.

**8.2.** Oltre che nelle specifiche aree individuate nelle Tavole grafiche del PGT, tali interventi possono essere localizzati in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di quelle relative alla sicurezza.

**8.3.** Nelle aree edificabili la loro realizzazione non dà luogo ad alcuna verifica di indici e parametri; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

**8.4.** Sono destinate alle formazione di servizi di particolare rilevanza comunale nell'ambito della depurazione delle acque, della distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica, del gas, del telefono, ecc. (Strutture ed impianti per le telecomunicazioni, per l'approvvigionamento e la distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, per la gestione dei trasporti pubblici, attrezzature per la distribuzione di carburanti per autoveicoli).

In caso di dismissione di aree destinate ad impianti tecnologici, le stesse potranno essere utilizzate – senza previa approvazione di variante allo strumento di governo del territorio – per la realizzazione di parcheggi pubblici o pertinenziale. Ogni altro uso diverso da quest'ultimo dovrà essere sottoposto a procedura di variante al PGT.

**8.5.** L'edificazione, previa approvazione di specifico progetto esecutivo da parte dell'organo comunale competente e secondo le modalità e prescrizioni/precisazioni di cui all'art. 5, potrà avvenire in funzione delle effettive esigenze degli impianti da realizzare, nonché della specifica legislazione vigente e delle normative in materia, e nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico in cui dette aree ricadono; dovranno in particolare essere adottate tutte le norme e le cautele finalizzate alla preservazione della salute dell'individuo e della tutela dell'ambiente e delle risorse naturali.

**8.6.** Detta individuazione non comporta vincolo espropriativo essendo le attrezzature e gli impianti realizzabili direttamente da operatori privati in regime di concessione o convenzione

## **ART. 9. AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI**

**9.1.** Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

**9.2.** Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti degli attuali cimiteri, non necessitano di variante al PGT.

**9.3.** Su tali aree, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003), è consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

**9.4.** È consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

**9.5.** All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, oltre che ristrutturazione edilizia.

## **ART. 10. DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI ALL'INTERNO DEI COMPARTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

**10.1.** Il Piano dei Servizi individua la seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei piani attuativi e negli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05:

- a) per la SLP destinata a residenza e funzioni accessorie: **60%** della SLP;
- b) per la SLP con destinazione industriale o artigianale: **10%** della SLP;
- c) per la SLP con destinazione terziaria/direzionale: **75%** della SLP;
- d) per la destinazione commerciale:

<b>Tipo</b>	<b>Dotazione complessiva</b>
Esercizio di vicinato	75% S.L.P.
Media Struttura di Vendita	100% S.L.P.
Grande Struttura di vendita	200% S.L.P.

**10.2.** Nei piani attuativi relativi ad aree del tessuto urbano consolidato, così come per i Permessi di costruire convenzionati, la dotazione minima sopra indicata è comprensiva delle aree per urbanizzazioni secondarie eventualmente individuate dal Piano dei Servizi, riportate anche nel Piano delle Regole, all'interno dei comparti assoggettati a pianificazione attuativa, con esclusione delle eventuali aree per urbanizzazioni primarie.

**10.3.** L'insediamento delle attività ricettive è assimilato alla residenza ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo.

## **Art. 11 DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO**

### **11.1 Disposizioni generali**

**11.1.1.** Nell'esecuzione dei piani attuativi degli ambiti di trasformazione e negli interventi soggetti a Pianificazione coordinata (attuati mediante Permesso di costruire convenzionato), all'interno della superficie destinata alle AREE PER SERVIZI calcolata come disposto al precedente art. 10, ed in quanto parte integrante di questa, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- Residenza: 1 posto auto ogni **200** mq di Slp;
- Produttivo: 1 posto auto ogni **400** mq di Slp;
- Attività Terziario/direzionali: **1 posto auto ogni 70 mq di slp**;
- Attrezzature ricettive (alberghi, residence e simili): **1 posto auto per ogni camera**;
- Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: **75% della Slp**;
- Cinema, teatri, locali di pubblico spettacolo, intrattenimento in genere e simili: **1 posto auto ogni 2 posti a sedere od ogni 2 utenti (stabiliti in base alla capienza massima del locale)**;
- Impianti sportivi in genere: **1 posto auto ogni 2 posti a sedere del pubblico**;

esclusi gli esercizi commerciali per i quali si rimanda alla disciplina specificamente dettata per tale destinazione d'uso al successivo comma 11.2.

**11.1.2.** Le superfici minime per parcheggio pubblico come sopra indicate devono essere obbligatoriamente reperite all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa e non possono fruire della facoltà di monetizzazione contemplata al successivo art. 13.

**11.1.3** Deve essere prevista la realizzazione di almeno un posto auto per veicoli a servizio di persone disabili ogni 50 o frazione di 50 posti auto, ai sensi del DM Lavori Pubblici n.236/89.

## **11.2 Dotazione di aree per parcheggio pubblico per gli esercizi commerciali**

**11.2.1.** La quantità di parcheggi necessaria, per gli spazi destinati ad attività commerciali o assimilate, a seconda delle categorie, è indicata nella tabella seguente:

<b>Tipo</b>	<b>Dotazione complessiva</b>	<b>Dotazione a parcheggio</b>
Esercizio di vicinato	75% S.L.P.	75% S.L.P.
Media Struttura di Vendita	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della SIp e 100% sup vendita
Grande Struttura di vendita	200% S.L.P.	Maggior valore tra 100% della SIp e 125 % della superficie di vendita

**11.2.2.** In particolare, per i nuclei di negozi di nuova realizzazione, sarà preferibile concentrare i parcheggi in un unico spazio razionale, anziché realizzare separatamente i singoli posti auto, in modo da minimizzare i punti di raccordo tra la viabilità urbana e quella di circolazione interna ai parcheggi.

**11.2.3.** Le aree di parcheggio di superficie superiore a 400 mq debbono essere dotate di adeguata piantumazione.

**11.2.4.** Per le grandi strutture di vendita i posti auto saranno preferibilmente ricavati sottosuolo, o comunque in modo da evitare, per quanto possibile, la realizzazione da strutture isolate fuori terra.

**11.2.5.** Le aree a parcheggio dovranno in linea generale essere cedute al Comune o assoggettate a vincolo di uso pubblico.

**11.2.6.** La monetizzazione delle aree per parcheggio è ammessa nei casi espressamente indicati nel successivo articolo 13.

**11.2.7.** Nel caso di strutture commerciali unitarie la dotazione di aree per parcheggio pubblico verrà calcolata sommando quella relativa alla destinazione commerciale, calcolata in ragione della superficie complessiva degli esercizi commerciali, a quella relativa alle altre destinazioni presenti.

**11.2.8.** In presenza di complessi polifunzionali o di attività direttamente servite dal trasporto pubblico, la dotazione di parcheggi come sopra calcolata potrà essere ridotta quando l'assortimento funzionale consenta una fruizione alternata degli spazi di parcheggio da parte delle diverse attività in diversi momenti della giornata. La quota ridotta dovrà comunque essere monetizzata secondo le prescrizioni di cui al successivo Articolo 13.

## **ART. 12. VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI CONSEGUENTEMENTE I MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

**12.1.** Per mutamenti di destinazione d'uso, ammissibili in base alle norme del Piano delle Regole, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere verificata sulla base delle indicazioni riportate all'art. 10 delle presenti Norme di attuazione del Piano dei Servizi, in particolare per il cambio di destinazione ove si configuri una nuova attività terziaria.

**12.2.** In questi casi, ove la dotazione delle aree per servizi non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la variazione

della dotazione minima prescritta dal precedente art. 10 dovrà essere reperita in detta area, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.

**12.3.** In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile e se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, si potrà procedere alla monetizzazione secondo le modalità di cui all'art. 13.

## **ART. 13. MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI**

### **13.1 Disposizioni generali**

**13.1.1.** Quando la cessione delle aree indicate al precedente art. 10 non risulti possibile o conveniente per la miglior realizzazione delle previsioni di attuazione dell'interventi proposto, la convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato può prevedere, nei limiti dimensionali minimi di cui alla LR 12.2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni, e comunque per una quota non superiore al 50% della quota dovuta per il tipo di intervento proposto, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dalle delibere comunali in materia (*ad oggi la Delibera di Consiglio Comunale 22.10.2008 n. 49 "Criteri di valutazione della opportunità di monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in sostituzione della loro cessione gratuita e stima dei relativi valori di monetizzazione da corrispondere al Comune*).

**13.1.2.** Tale facoltà non si applica alle superfici per parcheggi pubblici di cui al precedente art. 11, salvo quanto di seguito precisato.

**13.1.3.** In luogo della monetizzazione, possono essere proposte cessioni di aree esterne al perimetro di un piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, od altro atto di programmazione negoziata, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità. In generale le cessioni devono essere localizzate in prossimità pedonale o nella zona in cui è prevista l'attuazione del Piano attuativi, ovvero in un raggio di non più di 500 metri, oppure corrispondere ad obiettivi strategici previsti dai programmi dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione del disegno delle aree a verde e servizi a livello cittadino.

**13.1.4.** In generale si deve inoltre procedere alla monetizzazione delle aree a standard qualora:

- a) l'estensione dell'area risulta inferiore a mq. 1.000, o comunque non adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato;
- b) la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area o la sua frammentazione non ne consentono un corretto utilizzo;
- c) la localizzazione sia non adeguata (qualora l'area a standard è interclusa in aree private o non è adiacente e adeguatamente accessibile da aree pubbliche);
- d) vi sia la presenza di servitù, impianti (elettrorodotti ecc.), o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzo;
- e) sia riscontrata la presenza di un'adeguata dotazione di servizi all'intorno.

### **13.2 Monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico relative alle attività commerciali**

**13.2.1.** La monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico per gli esercizi di vicinato è ammessa solo nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali.

**13.2.2.** Per le medie strutture di vendita è comunque consentita la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'esercizio commerciale.

**13.2.3.** È ammessa per le grandi strutture di vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

a) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o ampliamento di una grande struttura di vendita:

- per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
- per concentrazione di medie strutture di vendita;
- per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
- per accorpamento di medie strutture di vendita;
- per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;

b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio degli esercizi commerciali.

**13.2.4.** La monetizzazione delle aree per spazi e servizi pubblici, limitatamente alla quota destinata a parcheggio pubblico, per gli esercizi di tipo Direzionale/Artigianato di servizio ricadenti all'interno dei comparti produttivi industriali o artigianali, non è ammessa per le attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- locali notturni;
- sale da ballo;
- sale da gioco o biliardo;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.

## **ART. 14. REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE**

**14.1.** Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, vi è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.

## **ART. 15. COORDINAMENTO CON IL DOCUMENTO DI PIANO ED IL PIANO DELLE REGOLE**

**15.1.** Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda agli altri atti del PGT. In particolare:

- al Documento di Piano per gli indirizzi relativi alla disposizione e finalizzazione delle aree pubbliche all'interno degli Ambiti di Trasformazione da questo individuati;
- alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per quanto riguarda lo sfruttamento della capacità edificatoria determinata dall'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria alle aree di perequazione.

## **ART. 16. COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI CON IL PROGRAMMA TRIENNALE E ANNUALE DELLE OPERE PUBBLICHE**

**16.1.** In sede di formazione del Bilancio comunale e di approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del presente Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.

**16.2.** La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

## **ART. 17. PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO (PUGSS)**

**17.1.** Al Piano dei Servizi è accluso il PUGSS che ne costituisce parte integrante. Saranno del pari introdotte nel presente Piano dei Servizi le successive integrazioni e varianti del PUGSS stesso.