

COMUNE di CERNUSCO LOMBARDONE
Provincia di Lecco

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO
Legge Regionale 12/2005

VARIANTE 1/2019
PIANO DEI SERVIZI

Modificato a seguito accoglimento osservazioni
NORME TECNICHE
Novembre 2019 - Maggio 2020

Progetto:

Dott. Arch. Giacomino Amadeo

Ordine Architetti PPC - MB 2622

Via Giuliana Ronzoni, 12

20811 Cesano Maderno (MB)

Tel. - Fax +39 0362 500200

info@studioambiente.org

Dott. Arch. Arnaldo Falbo

Ordine Architetti P.P.C. - CO 1483

Via Francesco Ballarini, 12

22100 Como

Tel. - Fax +39 031 241646

info@studiofalbo.it

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Riferimenti legislativi
- Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi
- Art. 3 - Elaborati del Piano dei Servizi

TITOLO 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

Sezione I - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

- Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico
- Art. 6 - Dotazione di spazi parcheggi a servizio degli insediamenti
- Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi
- Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali
- Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico
- Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche
- Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione

TITOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Sezione I - MODALITA' ATTUATIVE

- Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi
- Art. 13 - Norme generali
- Art. 14 - Compensazione e Perequazione
- Art. 15 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico
- Art. 16 - Aree SP - per servizi alle attività produttive
- Art. 17 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale
- Art. 18 - Aree IT - impianti tecnologici
- Art. 19 - Rete ecologica e varchi delle rete ecologica (VR)
- Art. 20 - Aree SS - per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale
- Art. 21 - Compensazione ambientale

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Riferimenti legislativi

Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi

Art. 3 - Elaborati del Piano dei Servizi

Art. 1 - Riferimenti legislativi

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della LR. 12/2005. Le prescrizioni, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
2. 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 da parte del Comune.
3. Le previsioni di aree per servizi interne agli ambiti di trasformazione (AT) e riqualificazione (AR) definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, non configurano vincoli espropriativi.
4. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi (di seguito PS):
 - Definisce i fabbisogni e il dimensionamento per l'attuazione del PGT, nonché la 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 dei Servizi;
 - È strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente;
 - Il Comune verifica in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi adeguamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.
 - Promuove la formazione del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) come parte integrante del Piano dei Servizi, così come disciplinato dall'art. 9 comma 8 della L.R. 12/2005 e smi.
 - Promuove lo "Studio comunale di gestione del rischio idraulico" di cui al comma 1 dell'art. 14 del RR. 7/2017, che ai sensi dell'art. 58 bis della LR. 12/05.
 - Comprende il "Documento semplificato del rischio idraulico comunale" ai sensi del comma 8 dell'art. 14 del RR. 7/2017.

Art. 3 - Elaborati del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

1 - Relazione illustrativa - 1° PS

Relazione - Variante 1/2019

2 - Norme Tecniche - Variante 1/2019

3 - Elaborati grafici (Variante 1/2019):

- **PS 01** - 1 Classificazione dei servizi scala 1: 5.000
- **PS 02** Bacino di riferimento - Reti di connessione scala 1:10.000
- **PS 03** - 1 Assetto di piano scala 1: 5.000
- **PS 04** - 1 Assetto di piano - Rete ecologica comunale scala 1: 5.000

TITOLO 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

SEZIONE I - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 6 - Dotazione di spazi parcheggi a servizio degli insediamenti

Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi

Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali

Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche

Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione

TITOLO 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

SEZIONE I - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
 - Gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - La rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - Gli apprestamenti e le opere indicate dal "Documento semplificato del rischio idraulico comunale" di cui al comma 1 dell'art. 14 del RR. 7/2017 e smi, nelle more di formazione dello "Studio comunale di gestione del rischio idraulico" di cui allo stesso RR.
 - Gli spazi e gli impianti per il trattamento dei rifiuti solidi urbani, limitatamente a quelli funzionali allo svolgimento del servizio di raccolta ed alla pulizie delle strade e dei luoghi pubblici;
 - La pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre fonti di energia;
 - Gli impianti e le reti delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - Le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, i parcheggi pubblici al diretto servizio degli insediamenti.
2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al c. 1, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti.
Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della stessa.
3. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la capacità di far fronte al fabbisogno dell'area da servire in termini quantitativi, dimensionali, qualitativi e di efficienza funzionale secondo le specifiche tecnico - prestazionali richieste dai Gestori delle reti.
Gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:
 - Allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
 - Allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico aggiuntivo previsto e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
 - Apprestamenti per il drenaggio urbano sostenibile ai sensi dei RR 7/2017 e smi, del Regolamento Edilizio (di seguito "RE") se vigente.
 - Accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
 - Spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di 100,00 m;
 - Allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
 - Allacciamento ad una rete di telecomunicazione.Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata nella accezione sopra definita, ovvero le stesse non siano già state programmate dal Comune sulla base di un progetto approvato e finanziato, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo unilaterale l'impegno, da parte del Richiedente il titolo edilizio, all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio e comunque entro i termini stabiliti per la comunicazione della fine dei lavori privati.
4. Nei casi in cui il Richiedente non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate:
 - Nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
 - In base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a Piano Attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento nei quali le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente.
5. Nel caso di interventi edilizi nel territorio agricolo, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:
 - Strada di accesso (anche non pavimentata);
 - Rete di distribuzione dell'energia elettrica, oppure sistemi alternativi che utilizzano fonti energetiche rinnovabili, qualora l'insediamento ricada in ambito dichiarato non servito e non servibile dal Gestore del servizio;
 - Rete di distribuzione idrica di acqua potabile;
 - Allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla ARPA, qualora l'insediamento ricada in ambito dichiarato con Delibera Comunale non servito e non servibile dalla rete della pubblica fognatura.
 - Apprestamenti per il drenaggio urbano sostenibile ai sensi dei RR. 7/2017 e smi, del RE se vigente.

Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

- a) Il Piano dei Servizi (PS) individua:
- Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale (aree SR).
 - Aree per servizi funzionali alle attività produttive (aree SP).
 - Aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi (aree MV).
 - Aree per impianti tecnologici (aree IT).
 - Aree dei varchi della rete ecologica e di connessione ambientale (VR)
 - Aree per servizi di interesse sovracomunale (SS)
- b) Le aree di cui al comma 1 sono funzionali alla dotazione di spazi e attrezzature per:
- 2.1 - *Servizi pubblici e di interesse pubblico - SR.*
- L'istruzione del primo e secondo ciclo.
 - L'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari.
 - La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile.
 - Le attività culturali, associative e politiche.
 - Le attività religiose.
 - Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive.
 - Gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici.
 - I parcheggi pubblici e di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria).
- 2.2 - *Servizi funzionali alle attività produttive - SP.*
- Gli spazi aperti attrezzati a verde ambientale e per le attività sportive.
 - I servizi per le attività produttive (centri assistenza, mense, asili nido, ecc.).
 - I parcheggi pubblici e di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria).
 - Aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli da trasporto.
- 2.3 - *Varchi della rete ecologica (regionale, provinciale, comunale), VR.*
A tali aree sono attribuite differenziate valenze paesaggistiche, ecologiche e ambientali dalle disposizioni prevalenti del PTR, PPR e PTCP, e comprendono:
- Le aree dei varchi della rete ecologica, da mantenere e deframmentare.
 - Le aree di connessione ambientale locale.
- 2.4 - *Aree per interventi di compensazione ambientale*
- Aree del "sistema rurale, paesistico, ambientale" – SRPA.
 - Aree delle fasce di rispetto delle reti della mobilità.
 - Aree delle fasce di rispetto idraulico.
 - Aree utilizzate per la forestazione urbana (FU).
- 2.5 - *Attrezzature ambientali e tecnologiche - IT.*
- Centro raccolta rifiuti intercomunale.
 - Apprestamenti funzionali al drenaggio urbano sostenibile ai sensi dei RR 7/2017 - 8/2019.
- 2.6 - *Infrastrutture per la mobilità e l'allacciamento ai pubblici servizi - MV.*
- Gli spazi necessari per realizzazione di nuove strade locali e la riorganizzazione delle intersezioni.
 - Gli spazi necessari per la realizzazione di nuovi percorsi ciclabili, pedonali e ciclo-pedonali.
3. Le aree per *servizi pubblici di livello sovracomunale - SS*, comprendono:
- Aree e strutture per l'assistenza socio – sanitaria
 - Presidi di sicurezza e sorveglianza
4. Le aree per attrezzature e spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico, esistenti e previste, individuate graficamente nelle tavole del PS, insieme con le aree a ciò destinate nei PA e quelle da cedere al Comune in attuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica definiti dal DP, costituiscono la dotazione di spazi e servizi pubblici e di interesse pubblico del Comune di Cernusco Lombardone. Tali aree, tranne quelle per le attività religiose, sono destinate a far parte del patrimonio comunale. In alternativa può essere previsto, tramite apposita convenzione, trascritta nei registri immobiliari, che esse permangano nella disponibilità del privato, purchè ne sia assicurato il godimento da parte della collettività, nel rispetto delle destinazioni previste dal Piano dei Servizi.
5. Gli interventi nelle aree SR, SP, MV, VR, SS, di cui al c. 1, sono realizzati dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati, in regime di concessione o con convenzione, ovvero secondo le modalità stabilite dall'art. 45 della LR. 12/05 e dalla vigente legislazione in materia di Lavori Pubblici, nell'ambito di Piano Attuativi, ovvero di Programmi Integrati di Intervento o Permessi di Costruire convenzionati. Le aree SR e SP concorrono alla verifica delle dotazioni di servizi (standard urbanistici) secondo i parametri stabiliti dal PS e dalle presenti norme.

6. Nell'ambito di Piani Attuativi, Permessi di Costruire convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, la previsione cartografica di aree a servizi di carattere locale potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico - ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima di cui al c. 9 e comunque non inferiore alla quantità individuata nella cartografia del PS e fatte salve le possibilità di modifica di cui al successivo c. 8 ed alla regolamentazione degli ambiti definita dalle Norme del DP e del PR.
7. Ogni intervento, che comporti l'aumento del "carico urbanistico" in atto alla data di adozione del PGT, compreso il recupero di sottotetti ai fini abitativi e dei vani e locali seminterrati ai sensi della LR. 7/2017 e smi, se e ove consentito dalle norme del PR, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree a servizi necessarie.
Per *carico urbanistico* si intende l'effetto indotto dalle attività insediate e insediabili.
Il *carico urbanistico* di un insediamento, determina un insieme di esigenze urbanistiche, dirette e indotte, in termini di infrastrutture per l'urbanizzazione, di attrezzature e di dotazioni ecologiche e in particolare alla dotazione di parcheggi pubblici e privati.
Il *carico urbanistico* è misurato convenzionalmente dal fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento (aree per attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico), richiesti dal PS in base alle dimensioni e destinazioni esistenti o di progetto.
Costituiscono variazione del *carico urbanistico* l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
8. Nelle aree edificabili, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici apportato con opere edilizie, che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area per servizi pubblici in aumento. Per le destinazioni commerciali il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie. Ai fini del presente comma, l'Attuatore dovrà sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo o convenzione.
9. In attuazione del PGT, nell'ambito dei PA interessanti aree conformate definite dal PR, dovrà essere assicurata almeno la dotazione di aree per parcheggio.
Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria possono essere cedute ovvero monetizzate, come specificato al successivo art. 9, c. 4.
10. Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento.
In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata all'ambito di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente gli oneri di urbanizzazione.
11. Il Comune, anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità di cessione di aree destinate a servizi, alternativa o ad integrazione di quelle SR e SP.
12. Potranno essere cedute in proprietà al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree SR e SP, aree, edifici ed opere da destinare a servizi quali:
- Urbanizzazione secondaria.
 - Allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);
 - Aree edificabili.
 - Aree da destinarsi alla compensazione per interventi di riqualificazione urbana, paesistica-ambientale, ai sensi delle norme del Documento di Piano.
 - Aree in ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti.
 - Aree per percorsi ciclo-pedonali (MV).
 - Aree per la realizzazione di apprestamenti di drenaggio urbano sostenibile ai sensi dei RR 7/2017 e smi, del Regolamento Edilizio se vigente.
13. Gli alloggi ceduti al Comune o convenzionati con modalità di affitto e assegnazione per categorie protette o per finalità sociali, sono computabili come servizi di uso pubblico, in relazione alla SLP sviluppata.
14. Qualora, il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni del PGT, la parte eccedente, ove non derivi da accordi sanciti in una convenzione, potrà essere scomputata dal valore degli oneri di urbanizzazione secondo le disposizioni di legge.
15. Il reperimento delle aree destinate a servizi e l'assolvimento della relativa dotazione richiesta può essere ottenuto anche con l'asservimento di aree ad uso pubblico perpetuo, regolato da apposita convenzione soggetta a trascrizione, per le seguenti funzioni:
- a) Percorsi pedonali;
 - b) Spazi pertinenziali privati di cui sia utile l'attraversamento pubblico;
 - c) Parcheggi interrati e di superficie;

- d) Verde di arredo urbano;
 - e) Aree di interesse paesistico - ambientale.
 - f) Aree per la realizzazione di apprestamenti di drenaggio urbano sostenibile.
 - g) Aree dei varchi della rete ecologica e di connessione ambientale (VR).
 - h) Aree e interventi per la forestazione urbana attrezzate con impianto alberato (FU)
16. Asservimenti di aree e di opere, ancorché connessi a Permessi di Costruire rilasciati precedentemente alla data di adozione del PGT, di cui non sia riconfermata la destinazione pubblica o di uso pubblico, potranno essere modificati o revocati, con atto formale dell'Amministrazione Comunale, previa valutazione della compatibilità ambientale ed urbanistica della dismissione e mediante eventuale compensazione con altre aree o monetizzazione.

Art. 6 - Dotazione di spazi per parcheggi di auto e biciclette a servizio degli insediamenti

1. I parcheggi per auto a servizio degli insediamenti sono distinti in due categorie:

- **parcheggi pubblici (P)**, articolati in:
 - dotazione diffusa (P1);
 - dotazione a servizio degli insediamenti (P2);
- **parcheggi privati**, articolati in:
 - privati pertinenziali
 - di uso riservato (PR);
 - di uso comune (PC);
 - privati non pertinenziali

2. **Parcheggi pubblici (P1 - P2)**

I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili).

I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute al Comune; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

I parcheggi P1, pubblici, debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'Art 9.

I parcheggi P2, pubblici o di uso pubblico, debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature di interesse pubblico.

I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.

3. **Parcheggi privati pertinenziali**

I parcheggi pertinenziali sono costituiti da aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 8 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del PS, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta nell'ambito del territorio comunale in un raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale che non presenti barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (PC), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili.

Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (PC) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

La cartografia PS03 e PR01 e PR02 localizzano le aree per PC a servizio delle attività economiche esistenti alla data di adozione della variante 1/2019.

Una parte dei parcheggi pertinenziali può essere di uso riservato (PR), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

4. **Parcheggi privati non pertinenziali**

I parcheggi privati non pertinenziali si sostanziano nei seguenti casi:

- Parcheggi di pertinenza in eccedenza rispetto alle quantità minime prescritte all'Art. 8;
- Parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- Spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (U 20).

5. **Spazi per il ricovero di biciclette**

Gli edifici di nuova costruzione, e gli edifici esistenti alla data di adozione della variante 1/2018 al PGT oggetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione o cambio d'uso, devono essere dotati di spazi coperti destinati alla sosta temporanea e al ricovero delle biciclette, in misura pari a 2,40 m² per ogni stallo, come segue:

- a) Gli edifici a destinazione residenziale, costituiti da almeno quattro unità immobiliari (abitative - U1, U2 - o altra destinazione compatibile - U3, U4, U5), devono essere dotati di un locale comune coperto e chiuso e di uno spazio privato esterno attrezzato, secondo le seguenti quantità: n. 2 stalli per ogni unità immobiliare nel locale chiuso condominiale; n. 2 stalli per ogni unità immobiliare negli spazi di sosta esterna coperta o scoperta;
- b) Gli edifici e le unità immobiliari a destinazione terziario - commerciale (U5, U6 devono essere dotati di uno spazio esterno destinato alla sosta temporanea delle biciclette, secondo le seguenti quantità: n. 6 stalli per ogni 100 m² di SIp nel spazi di sosta esterna coperta o scoperta;
- c) Gli edifici e le unità immobiliari a destinazione terziario - direzionali devono essere dotati di uno spazio coperto per la sosta temporanea delle biciclette, nella misura di 4 m² /100 m² di SIp;
- d) Gli edifici a destinazione produttiva devono essere dotati di uno spazio pertinenziale coperto attrezzato con 1 stallo di sosta/50 m² di SLP
- e) Gli edifici e gli spazi per servizi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di spazio coperto attrezzato in ragione di 2 stalli di sosta/50 m² di SLP o SF.

Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici (P1 e P2), in quelli pertinenziali di uso comune (PC) e in quelli pertinenziali (PR) non coperti, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00.

La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, anche ai fini del rispetto della L. 122/89 e s.m.i, con il parametro convenzionale di 20,00 m² per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno.

I parcheggi possono essere realizzati: il superficie, interrati e/o in elevazione anche multipiano.

2. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse.
3. I parcheggi pertinenziali riservati (PR) possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati compresi entro la sagoma dell'edificio.
Qualora siano interrati fuori dalla sagoma dell'edificio principale, la copertura dovrà essere strutturata e attrezzata quale "tetto verde" secondo le specifiche prestazionali correnti.
4. Le autorimesse per parcheggi riservati PR, possono anche costituire un edificio autonomo quale pertinenza dell'edificio principale; in ogni caso non è ammessa la realizzazione di autorimesse costituite da manufatti di lamiera o altri materiali non adeguatamente armonizzati con i caratteri del contesto urbano e ambientale di riferimento.
5. Di norma, i parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere dotati di alberature.
Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di norma di superficie non inferiore a m² 3,00/albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.
6. In ogni caso, devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche, secondo le disposizioni di legge vigenti, del "Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche" (di seguito PEBA) ai sensi della L. 41/1996 e 104/1992 e smi e del Codice della Strada
7. I parcheggi, privati e pubblici, devono essere realizzati in conformità alle disposizioni di cui all'art. 58 bis della LR. 12/05 - invarianza idraulica e idrologica -, sia nel TUC, sia negli ambiti di trasformazione

AR e AT del Documento di Piano, secondo i criteri e le modalità definiti dai RR. 7/2017 - 8/2019 e dal RE.

Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali

1. Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del DPR. 380/01, gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione edilizia con e senza demolizione e ricostruzione, nonché di Cambio d'Uso, qualora comportino un aumento di *carico urbanistico* devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (PR e PC) nelle quantità prescritte per i diversi usi (U) insediati e insediabili, di cui all'Allegato A del PR, riportate in Tabella 1 delle presenti norme.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SLP dell'intervento, ed è calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi, escludendo corselli e rampe di accesso e aree di manovra. Per le medie e grandi strutture di vendita (MSV e GSV), la dotazione di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Superficie di Vendita (SV).
3. Negli interventi di ampliamento, le quantità indicate dalla Tabella 1 si intendono riferite alla SLP aggiuntiva all'esistente, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia interessata dall'intervento siano compresenti unità immobiliari con diversi usi di cui alla Tabella 1, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
Nel caso in cui l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
5. Negli interventi di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare, che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia.
6. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di una unità immobiliare, che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
7. Le quantità prescritte nella tabella 1 seguente comprendono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89 e s.m.i.

TABELLA 1 - DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (PR + PC)

- U1 Residenza
U 2 Residenza collettiva
U 32 Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
Minimo 1,5 fino a 2 posti auto, per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50,00 m² di SLP o frazione.
Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto (p.a.) per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale di uso riservato (PR) realizzato in forma di autorimessa chiusa.
Per gli edifici con quattro o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere PC.
Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto.
- U3 Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
U14 Attività espositive, fieristiche, congressuali
U19 Attività sanitarie e assistenziali
1 posto auto/25,00 m² di SLP o frazione, cui almeno il 50% PC.
- U4 Studi professionali e uffici in genere
U11 Pubblici esercizi
U16 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
U21 Attività di interesse comune di tipo civile
1 posto auto/40,00 m² di SLP o frazione, tutti di tipo PC (uso comune).
- U5 Esercizi commerciali di vicinato (VIC)
U7 Centri di telefonia fissa
U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
U26 Artigianato dei servizi agli automezzi
U13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
U22 Attività di interesse comune di tipo religioso
U23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

U25 Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

U51 Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

1 posto auto/50,00 m² di SLP o frazione, di cui almeno il 50% PC.

- U6.1 Medie strutture di vendita al dettaglio, i valori minimi sono definiti come segue:

Esercizi alimentari e non alimentari > 150,00 m² < 1.500,00 m²:

- per Sv fino a 600 m²:

- 1 posto auto/20,00 m² di Sv alimentari
- 1 posto auto/30,00 m² di Sv non alimentari.

- per Sv > 600 m² fino a 1.500 m²

- 1 posto auto/20,00 m² di Sv alimentari
- 1 posto auto/30,00 m² di Sv non alimentari.

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente già autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

- U6.2 Grandi strutture di vendita al dettaglio, i valori minimi sono definiti come segue:

Esercizi alimentari e non alimentari > 1.500,00 m²:

- 1 posto auto/15,00 m² di SV per alimentari,
- 1 posto auto/25,00 m² di SV per non alimentari.

Le dotazioni minime sopra definite non sono prescrittive limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione o di ampliamento di edifici esistenti già sede di esercizi di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita già autorizzata.

- U9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi

U10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione

U27 Attività manifatturiere artigianali o industriali

U28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero

U29 Attività estrattive

U30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U31 Attività per la logistica delle merci

U38 Esercizio e noleggio di macchine agricole

1 posto auto/65,00 m² di SLP e comunque 1 posto auto/200,00 m² di SF, di cui almeno la metà di tipo PC (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere configurata in modo da consentire la sosta di autocarri con portata > 3,5 t.

- U17 Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

U18 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nell'uso U17

- il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto/12,00 m² di SLP;
- 1 posto auto/3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 posto auto/100,00 m² di SF

Tutti i posti auto devono essere di tipo PC.

- U37 Attività agrituristiche

U40 Attività ricettive alberghiere

U41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

1 posto auto/40,00 m² di SLP, di cui almeno il 60% di tipo PC (uso comune).

Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del DPR. 380/01, gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione, non inseriti in ambiti di trasformazione AT e AR per i quali si applicano le disposizioni del DP, fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PR, devono essere attrezzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per servizi pubblici di cui al presente articolo distinte in:
 - Aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici.
 - Aree U, da attrezzare a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di servizi pubblici e di interesse pubblico.
2. Le quantità minime di aree da cedere, per gli interventi di cui al punto 1, sono espresse in m² di superficie di aree P o U, riferita alla relativa SLP con esclusione degli interventi edilizi di tipo conservativo che non comportino aumento del carico urbanistico.
 - 2.1 - La dotazione di aree U può essere ridotta in misura corrispondente alla superficie interessata da interventi di forestazione urbana "FU" di cui all'art.10 c. 3 Tabella 1, lettera C. fattispecie 8 delle norme del PR.

3. Interventi edilizi diretti:
- A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):
- P1 = 6,00 m² ogni 50,00 m² di SLP
 - B) Per gli usi direzionali, alberghieri e assimilabili (U3, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):
- P1 = 20,00 m² ogni 50,00 m² di SLP; U = 30,00 m²
 - C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):
- P1 = 10,00 m² ogni 100,00 m² di SLP
 - D) Per gli usi U9, U48, U50, U51:
- P1 = 10,00 m² ogni 50,00 m² di SLP o di SF
 - E) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U49: non è richiesta cessione di aree.
 - F) Negli interventi diretti compresi in ambiti NS, ES, B, C, le superfici delle aree da cedere, possono, per motivate ragioni tecniche e funzionali, essere ridotta al 50% di quanto indicato ai punti A) e D) del presente comma, la restante quota può essere integralmente monetizzata.
La monetizzazione non è ammessa nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.
4. Piani Attuativi e interventi diretti convenzionati comunque denominati:
- A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U12, U13, U16, U26):
- P2 = 10,00 m² ogni 50,00 m² di SLP
- U = 20,00 m² ogni 50,00 m² di SLP
 - B) Per gli usi direzionali, alberghieri (U3, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):
Attrezzature sanitarie e assistenziali:
- P2 = 20,00 m² ogni 50,00 m² di SLP
- U = 30,00 m² ogni 50,00 m² di SLP
 - C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):
- P2 = 5% della SLP o di SF
- U = 5% della SLP o di SF di cui almeno il 50 % P2
 - D) Per gli usi U9, U48, U50, U51:
- P2 = 5,00 m² ogni 50,00 m² di SLP o di SF
 - E) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U49: - non è richiesta cessione di aree
 - F) Per gli usi commerciali nelle diverse tipologie U5 e U6, vedere Tabella A seguente.
5. Negli interventi di cambio d'uso (CD), è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per servizi di interesse pubblico nella misura prevista per il nuovo uso, ai sensi degli articoli 51 e 52 della LR 12/05, nei seguenti casi:
- Cambi di destinazione d'uso, con interventi edilizi, tra destinazioni d'uso principali diverse e relative destinazioni complementari, così come stabilito dal PR, che comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi.
 - Cambi di destinazione d'uso, senza interventi edilizi, a favore di esercizi commerciali non costituenti unità di vicinato, che comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi.
- Se per l'uso precedente erano già state cedute o asservite ad uso pubblico (mediante atto registrato e trascritto) e attrezzate aree per servizi in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree richiesta sarà pari alla differenza fra quanto già realizzato, e ceduto o asservito e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.
6. Qualora in un PA siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di superfici differenti, il PA deve fissare la quota massima di SLP che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati e asseverati titoli edilizi, anche di Cambio d'Uso), che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima, salvo integrazione delle cessioni pertinenti necessarie effettuate all'interno dell'ambito di intervento.
7. Qualora nel PS siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di Piano Attuativo o di PdCC, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche delle aree eccedenti, ponendo a carico del Comune gli oneri della loro sistemazione ed attrezzatura per gli usi pubblici, oppure realizzando le stessa a scomputo dei contributi sul costo di costruzione.

Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche

1. Le superfici delle aree da cedere ai sensi dell'Art. 9 si intendono al netto di strade di accesso, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra e interrate.
2. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare di proprietà privata.
Nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie, espressa in m², prescritta come dotazione di area pubblica.
3. Le aree U, salvo diversa indicazione del PS, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.
4. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di m² 50,00, nonché le fasce fino a una profondità di m 10,00 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere.
Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi tra le dotazioni ecologiche e ambientali.
5. Qualora il PS preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.
6. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori mediante firma di atto unilaterale d'obbligo.
Esse sono, di norma, reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte dei Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.
7. Qualora il PS non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), le stesse sono definite dal Piano Attuativo.
Nel caso in cui il Piano delle Regole non definisca prescrizioni particolari per la localizzazione di aree per servizi, le stesse possono essere individuate dal PA anche all'esterno del comparto di attuazione, purché nell'ambito del TUC definito dal PR; la localizzazione all'esterno del comparto è approvata dal Consiglio Comunale, con l'approvazione dello stesso PA, qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione al parere dei Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.

Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione

1. Di norma la cessione delle aree è sostituita dalla monetizzazione, quando:
 - a) L'area da cedere come U è inferiore a 200,00 m².
 - b) L'area da cedere come P è inferiore a 50,00 m².
 - c) L'area da cedere, nei limiti di cui al successivo c. 6, non è localizzata dal PS.
 - d) È accertata l'impossibilità a reperire l'area nell'ambito di intervento nel caso di cambio di destinazione d'uso tra destinazioni principali e tra destinazioni complementari afferenti destinazioni principali diverse.
 - e) È accertata l'impossibilità a reperire l'area nell'ambito d intervento nel caso di demolizione e ricostruzione, ampliamento.
 - f) Si verificano le condizioni di cui alla seguente Tabella A relativamente alle attività commerciali.
2. In particolare, per gli esercizi di vendita al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei seguenti casi:
 - Modificazione di preesistenti esercizi di vendita, entro il limite di ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale massimo delle medie strutture di vendita;
 - Di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti dai "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", purché localizzati nel tessuto urbano consolidato come definito i dal Piano delle Regole, ed a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici esistenti.
3. Le risorse finanziarie acquisite dal Comune con le modalità sopra indicate, dovranno essere riservate alla realizzazione degli interventi previsti nel PS e all'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, come stabilito dall'Art. 46 della LR. 12/2005 e s.m.i.
4. Di norma, agli interventi programmati dal DP non si applica la monetizzazione; fatto salvi specifici indirizzi stabiliti dallo stesso DP.

5. Per le strutture commerciali, è ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima stabilita dalla seguente Tabella A.
6. Nell'ambito dei PA a destinazione residenziale compresi nel tessuto urbano consolidato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi nella misura massima di 20,00 m²/abitante. Per gli interventi di cui all'Art. 9 punto F) è ammessa la monetizzazione parziale.
7. Qualora l'acquisizione delle aree di cui al comma 1 non risulti possibile, o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione delle stesse, ovvero rispetto ai programmi comunali di intervento, in alternativa totale o parziale alla cessione, i soggetti obbligati (Proprietà, Richiedenti, ecc.), devono corrispondere al Comune, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a), della LR. 12/05, una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.
I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree per servizi sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal PS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

TABELLA A

Dotazione aree di servizio per nuovi insediamenti commerciali, assoggettati a Piano Attuativo e a PdCC - (art. 9 comma 4 lettera F).

La dotazione minima di aree per servizi pubblici e di uso pubblico, da destinare e attrezzare a parcheggi funzionali ai nuovi esercizi di vendita, stabilita in relazione alle tipologie di attività ammesse e agli ambiti di localizzazione, è definita nella seguente tabella:

Tipologia di esercizio commerciale		Ambiti del tessuto urbano consolidato *	Ambiti di trasformazione AT e AR
		Dotazione *	Dotazione §
VIC (unità di vicinato)		50% della SLP§	100% della SLP.
MSV 6.1.1	Edifici esistenti	50 % della SLP alimentare 50% della Sv non alimentare	75% della Sv non alimentare. 75% della Sv alimentare.
MSV 6.1.2	Nuova edificazione	75 % della SLP alimentare 50% della Sv non alimentare	100% della Sv non alimentare. 150% della Sv alimentare e mista.
GSV	Edifici esistenti	200% della Sv	Non ammessa

Note: (*) Ammessa monetizzazione nel limite del 30% qualora ricorrano uno o più dei seguenti casi:

- Concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
- Concentrazione di medie strutture di vendita;
- Concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
- Accorpamento di medie strutture di vendita;
- Ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
- Realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità;

(§)

Le aree di sosta devono, di norma, escludere la realizzazione di parcheggi esclusivamente a raso, recuperando parte dei posti auto all'interno del complesso edilizio con l'attenta integrazione di autosilo o l'utilizzo di piani interrati e seminterrati

E' ammessa la riduzione fino al 30% della superficie di parcheggio richiesta nei casi di sfasamento temporale di utilizzo fra esercizi di vendita e/o altre attività, o nel caso ne sia dimostrata l'opportunità dallo "studio di impatto sul traffico.

TITOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Sezione I - MODALITA' ATTUATIVE

Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi

Art. 13 - Norme generali

Art. 14 - Compensazione e Perequazione

Art. 15 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 16 - Aree SP - per servizi alle attività produttive

Art. 17 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale

Art. 18 - Aree IT - per impianti tecnologici

Art. 19 - Rete ecologica e varchi delle rete ecologica (VR)

Art. 20 - Aree SS - per servizi pubblici e di interesse pubblico di
livello sovracomunale

Art. 21 - Compensazione ambientale

TITOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi

1. Il PS coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (urbani e sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità, sia ai fini della verifica di adeguatezza delle aree destinate a servizi, sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.
2. Per le aree SR, SP, MV, di cui al successivo Art. 13, il PS indirizza la qualità, localizzazione, fruizione e fattibilità degli interventi; per le aree MV le previsioni di PS si attuano nel rispetto del PR, ovvero con riferimento al Piano Generale del Traffico Urbano e del relativo "Regolamento viario comunale", se vigenti, in particolare per la rete ciclabile.
3. L'individuazione di diverse utilizzazioni, qualora compatibili come servizi pubblici o di uso pubblico, dovrà comunque essere motivata al fine della funzionalità urbanistica e nel rispetto dei caratteri ambientali, paesaggistici dell'ambito territoriale e del vincolo paesistico, ove previsto, e garantire la presenza e la fruizione di percorsi ciclo - pedonali, aree verdi e parcheggi. In sede attuativa si dovrà porre particolare attenzione alla prevalente inedificabilità delle aree destinate a verde, parchi e giardini pubblici.
4. Gli interventi sulla viabilità sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme di legge e secondo le competenze degli enti competenti, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità, ove necessarie, a protezione dei corridoi stradali.
5. La classificazione acustica del territorio comunale detta norme ed individua interventi per la mitigazione ed il risanamento lungo le grandi linee di traffico, a tutela degli insediamenti, oltre che tra insediamenti a destinazione diversa.
6. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo detta le prescrizioni per la realizzazione dei servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo, connessi o meno al sistema infrastrutturale.
7. Per il Reticolo Idrico minore si fa riferimento alle Norme di Polizia Idraulica nonché alla normativa regionale e comunale vigente.
8. Per l'invarianza idraulica e idrologica si rinvia al "Documento semplificato del rischio idraulico comunale" di cui al comma 8 dell'art. 14 del RR. 7/2017 e alle disposizioni del RR. 8/2019

Art. 13 - Norme generali

1. Sono aree per attrezzature e servizi di interesse locale, per la mobilità e di interesse ambientale, quelle utilizzate e previste per:
 - SR - Servizi pubblici e di interesse pubblico a livello locale
 - SP - Servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alle attività produttive
 - MV - Mobilità e viabilità locale
 - IT - Impianti tecnologici
 - VR - Varchi della rete ecologica e di connessione ambientale
2. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo Piano Attuativo, Programma Integrato di Intervento e Accordo di Programma.
3. Gli interventi per la realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree SR, SP e MV dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclo-pedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico - ambientale nel contesto urbano, intervenendo anche all'esterno delle stesse aree.
4. La puntuale individuazione delle destinazioni delle aree SR è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme specifiche e dalla regolamentazione degli ambiti contenuta nelle norme del Documento di Piano (cfr. Allegato C - Schede di indirizzo progettuale).
5. A tutte le aree destinate a SR, SP, MV, esterne agli ambiti di trasformazione AT e AR non conformati individuati dal Documento di Piano, è attribuito un indice di compensazione edificatoria (ICE), che genera una capacità edificatoria teorica espressa in SLP, utilizzabile per l'applicazione dei meccanismi di compensazione definiti dall'Art. 14, come stabilito al successivo c. 9.

Alle aree VR e agli interventi di compensazione ambientale realizzati sulle aree specificamente individuate nella cartografia del PS, è riconosciuta una capacità edificatoria teorica espressa in SLP e SC, utilizzabile con le modalità di cui all'art. 21 del PS e all'art. 27.1 delle norme del PR.

Agli interventi di forestazione urbana (FU) sono riconosciuti incentivi e premialità con le modalità di cui all'art. 9 comma 2.1 del PS e all'art. 10 comma 3 delle norme del PR.
6. Alle aree destinate a SR, SP, MV, comprese negli ambiti di trasformazione non conformati definiti dal Documento di Piano, è attribuito un indice proprio (ITP ovvero IT) che genera una capacità edificatoria teorica, espressa in SLP, utilizzabile per l'applicazione dei meccanismi di perequazione definiti dall'Art. 14 secondo quanto stabilito nei commi seguenti.

7. I parametri di cui al c. 5, sono attribuiti tenendo conto della collocazione delle aree **d** nel contesto urbano, e delle finalità di intervento:
 - Aree SP, SR, MV: $ICE = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$
8. La capacità edificatoria teorica di cui al comma 7, si traduce in diritti volumetrici, espressi in SLP, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree nel momento in cui esse vengono cedute in proprietà al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, come previsto dal comma 7, Art. 5 delle presenti norme.
Fino al trasferimento della capacità edificatoria, tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente ai fini agricoli, con le modalità previste dalle Norme del Piano delle Regole.
9. L'utilizzo a fini perequativi delle SLP derivanti dall'applicazione degli indici di cui al c. 7 è alternativo all'utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati.
10. L'utilizzo degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati, non consente l'utilizzo delle stesse aree ai fini perequativi.
11. La SLP derivante dall'applicazione degli indici di cui al c. 7, si intende trasferita all'interno dei singoli ambiti, secondo quanto disposto dalle norme del Piano delle Regole e del Documento di Piano.

Art. 14 - Compensazione e Perequazione

1. La cartografia del PS (Tav. 13) localizza le aree destinate ai servizi, ai varchi della rete ecologica, agli interventi di compensazione ambientale e di forestazione urbana ed alla viabilità (SR, SP, MV, VR, FU), cui sono applicabili gli indici edificatori di cui all'art. 13.
2. Alle aree private di cui al c. 1, con esclusione delle aree MV afferenti a previsioni di nuova viabilità di livello sovracomunale, è attribuita una capacità edificatoria teorica (espressa in SLP e SC), secondo quanto disposto al successivo c. 8.
Gli interventi di forestazione urbana (FU) sono compensati con l'assegnazione di diritti edificatori o, in alternativa, con la corrispondente riduzione della dotazione di aree per servizi a verde U in conformità alle disposizioni dell'art. 9 comma 2.1 del PS e dell'art. 10 comma 3 delle norme del PR.
3. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione AR e AT e consolidate TRF, sino al raggiungimento dell'indice massimo, di cui al seguente comma 6.
4. I diritti volumetrici determinati ai sensi del precedente comma 3, sono suddivisi per ciascuna area cui si riferiscono per: - destinazioni residenziali e compatibili; - altre destinazioni e compatibili.
5. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree di trasformazione non conformate definite dal DP e degli ambiti del TRF definite dal PR, sono disciplinate da due distinti indici: l'indice territoriale e fondiario (IT e IF); l'indice territoriale e fondiario proprio (ITP e IFP):
 - L'indice territoriale e fondiario (IT e IF) delle aree, definisce la superficie lorda di pavimento (SLP) massima realizzabile mediante PA, PII o Permesso di Costruire convenzionato.
 - L'indice territoriale e fondiario proprio (ITP e IFP) delle aree, rappresenta il rapporto minimo tra la SLP esistente o realizzabile e la relativa superficie territoriale o fondiaria.
6. La differenza tra IT - IF e ITP - IFP, definisce la SLP necessaria per la realizzazione degli obiettivi del DP e del PR, che deve essere acquisita attraverso il meccanismo della compensazione e perequazione, mediante il trasferimento dei diritti insediativi di cui ai commi precedenti.
7. Le aree di cui all'Art. 13 c. 1, non comprese in ambiti di trasformazione (AT e AR) e di PA, sono disciplinate da un indice di compensazione edificatoria (ICE), espresso in SLP, che genera una capacità edificatoria da trasferire nelle aree edificabili definite dal DP e dal PR.
8. Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice proprio di edificazione delle aree deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
9. L'utilizzo di un'area a fine della compensazione e perequazione è alternativo alla realizzazione diretta dei servizi su di essa previsti da parte del privato proprietario.

Art. 15 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Le aree SR, pertinenti alla funzione residenziale, sono così distinte:
 - SR 1: aree per l'istruzione di primo e secondo ciclo.
 - SR 2: aree per attrezzature di interesse comune.
 - SR 3.1: aree per attrezzature e attività sportive.
 - SR 3.2: aree per il verde pubblico attrezzato.
 - SR 3.3: aree a verde con funzione paesistico - ambientale
 - SR 4: aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico.

- SR 4.1: aree private per parcheggi di interesse pubblico funzionali all'esercizio di attività economiche.

Nelle aree SR sono ammessi gli usi seguenti:

U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso

U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

U55 - Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi:

U10 - Pubblici esercizi

U11 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.

1.1 Le aree SR sono assoggettate a vincolo preordinato all'espropriazione e destinate ad essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle SR 3.3, SR 4.1 e di quelle specificamente indicate con la sigla U22 (attrezzature religiose ai sensi del Titolo IV Capo III della LR. 12/05), che soddisfano la funzione di pubblico interesse per lo svolgimento di attività religiosa, culturale, sociale, ricreativa, sanitaria ed assistenziale svolta dalle confessioni religiose proprietarie a favore della comunità cittadina.

1.2 Mediante apposite convenzioni trascritte nei pubblici registri immobiliari, i soggetti proprietari delle aree, specificamente indicate negli elaborati di PGT possono realizzarvi edifici ed infrastrutture di interesse pubblico e generale, aperte anche all'uso pubblico locale, assumendone l'impegno a gestire i relativi servizi di interesse sociale.

1.3 Le aree SR 3.3 specificamente individuate nella cartografia PS03 sono di fatto storicamente e per consuetudine assoggettate al pubblico passaggio ciclo - pedonale. Per tali aree, se di proprietà privata, l'uso pubblico è perseguibile previa sottoscrizione di una convenzione con il Comune, registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari, da effettuare entro dodici mesi dalla data di vigenza della variante 1/2019, funzionale ad una delle seguenti condizioni:

a) Regolamentazione della servitù di pubblico passaggio e di utilizzo dell'area.

b) Cessione dell'area al Comune a fronte del riconoscimento della compensazione di cui agli articoli 13 e 14.

2. Aree SR 1 - istruzione di primo e secondo ciclo -

Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati ed asili nido quali:

U23 - Servizi scuola di primo e secondo ciclo

Per la realizzazione delle strutture devono essere rispettate le prescrizioni normative in materia di edilizia scolastica oltre che le disposizioni qualitative definite dal PS.

2.1 - *Parametri edificatori*: IT = 1,0 m²/m²; RC = 30%; H = m 10,50.

Altezza delle recinzioni m 2,00 verso strada e confini di proprietà.

2.2 - *Prescrizioni particolari*:

a) Almeno metà della SF dovrà essere destinata a giardino, parco e impianti sportivi a servizio della scuola;

b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti;

c) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati;

3. Aree SR 2 - per attrezzature di interesse comune civili e religiose -

Sono le aree destinate ad ospitare servizi urbani, civili e religiosi,

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U19 - Attività sanitarie e assistenziali

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso, comprendenti le attrezzature di cui all'art. 71 della LR 12/05

3.1 - *Parametri edificatori*: IT = 1,00 m²/m²; - RC 50 % - H = m 10,50.

Altezza delle recinzioni m 2,00 verso strada e confini di proprietà.

3.2 - *Prescrizioni particolari*:

a) Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 15% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti;

- b) Sono ammesse attività commerciali limitate alle unità di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande, collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area.

4. Aree SR 3.1 - per attrezzature e attività sportive -

Sono destinate e puntualmente indicate per la realizzazione di attrezzature d'uso pubblico, quali:

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

- a) Attrezzature per il gioco e la pratica delle discipline sportive
b) Attrezzature di servizio compatibili e complementari con le funzioni di cui ai punti a) e b), quali: esercizi commerciali limitati alle unità di vicinato, di somministrazione di alimenti e bevande.

4.1 - Parametri edificatori:

- Nelle aree destinate a verde per il gioco e lo svago è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (sosta, ristoro, spettacolo, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri:
 - IT = 0,03 m²/m²; - RC 5%; - altezza massima 1 piano, non superiore a m 4,50.
- Nelle aree destinate ad attività sportive e ricreative, è ammessa la realizzazione la copertura degli impianti, ovvero degli edifici destinati allo scopo, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - RC = 20%; H = m 10,00 fuori terra;

4.2 - Prescrizioni particolari per le nuove strutture:

- a) 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.

5. Aree SR 3.2 - per il verde pubblico attrezzato e per il drenaggio urbano -

Sono destinate e puntualmente indicate per la realizzazione di attrezzature d'uso pubblico, quali:

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

- a) Parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco;
b) Attrezzature di servizio compatibili e complementari con le funzioni di cui al punto a), quali: unità di vicinato, esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande.
c) Aree attrezzate a verde funzionali al drenaggio urbano sostenibile.

5.1 - Parametri edificatori:

- Nelle aree destinate a verde per il gioco e lo svago è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (gioco, sosta, ristoro, spettacolo, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri: - IT = 0,03 m²/m²; - RC 5%; - altezza massima 1 piano, non superiore a m 4,50.

5.2 - Prescrizioni particolari per le nuove strutture:

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

6. Aree SR 3.3 - a verde con funzione paesistico - ambientale -

Sono aree destinate alla conservazione, potenziamento, valorizzazione di spazi a prevalente valenza paesistica - ambientale, funzionali a collegare o integrare spazi di analoga valenza, comprendenti:

- Varchi della rete ecologica e connessioni ambientali di livello comunale.
- Aree attrezzate a verde funzionali al drenaggio urbano sostenibile.
- Aree e sedimi di interesse storico e paesistico, con vincolo storico – architettonico e/o paesistico notificato e non, anche con presenza di impianto alberato.

6.1 - Parametri edificatori: non è ammessa alcuna edificazione

7. Aree SR 4 - per parcheggi pubblici e di uso pubblico -

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

U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

7.1 - Parametri edificatori:

Nelle aree destinate a parcheggi è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (Sosta, ristoro, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri:

- IT = 0,03 m²/m²; - RC 5% - H = 1 piano, non superiore a m 4,50.

Di norma, i parcheggi di superficie devono essere alberati. Per le strutture di parcheggio pluripiano, interrate o in elevazione, devono essere verificate le specifiche condizioni di compatibilità funzionale del traffico generato sulla rete stradale.

7.2 - Prescrizioni particolari

- a) I parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali;

- b) I parcheggi a contatto con parchi urbani ed aree agricole dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con il contesto ambientale di riferimento, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti;
- c) La realizzazione di parcheggi nel sottosuolo dovrà comunque garantire l'impianto di piantumazioni di alto fusto in superficie.

7.3 - Le aree SR 4.1 specificamente individuate nella tav. PS03 sono private, destinate a parcheggio funzionale all'esercizio delle attività U11 in atto alla data di adozione della Variante 1/2019.

8. Prescrizioni per il comparto di Piazza della Vittoria

Comprende edifici e aree per servizi pubblici unitariamente interessati dal progetto di rigenerazione urbana promosso dal Comune finalizzato alla realizzazione/sostituzione delle seguenti attrezzature e servizi pubblici pertinenti alla funzione residenziale "SR":

- a) Spazio multifunzionale con sala conferenze fino a 150 posti; spazi espositivi.
- b) Palestra per la pratica sportivo/motoria di base, a carattere non agonistico/dilettantistico.
- c) Spazio ambulatoriale (medici di base).
- d) Spazi da destinare a sede delle associazioni locali.
- e) Struttura protetta per anziani. dotata di spazi per lo svago, refezione, infermeria.

Al comparto di P.za Vittoria, come perimetrato nella cartografia PS 03, non si applicano i parametri stabiliti dalle disposizioni dei commi da 2 a 7.

Il progetto dovrà unitariamente verificare le condizioni di adeguatezza funzionale e urbanistica nel limite dei seguenti parametri all'ambito perimetrato nella tav. PS03: nuova SLP realizzabile nel limite di IT = 0,15 m²/m²; RC 20 %; H = m 9,50.

Art. 16 - Aree SP - per servizi alle attività produttive

1. Le aree SP, per servizi funzionali ad insediamenti produttivi del settore secondario, del terziario direzionale e commerciale, sono così articolate:

- SP 1- funzionali alle attività produttive del settore secondario
- SP 2- funzionali alle attività produttive del settore terziario direzionale
- SP 3- funzionali alle attività produttive del settore terziario commerciale

2. **Aree SP 1 - funzionali alle attività produttive del settore secondario -**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi per l'industria e l'artigianato
- centri assistenza e svago
- mense, impianti sportivi e parcheggi al servizio degli addetti
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli
- aree attrezzate a verde funzionali al drenaggio urbano sostenibile
- varchi della rete ecologica e connessioni ambientali

2.1 - *Parametri edificatori*: IF = 0,5 m²/m²; - RC 30%;

H = uguale a quella stabilita dalle norme del PR per l'area di riferimento.

3. **Aree SP 2 - funzionali alle attività produttive del settore terziario ricettivo e direzionale -**

Sono comprese le aree pubbliche o private a uso pubblico, destinate a:

- parcheggi, per almeno il 50% della superficie
- verde attrezzato
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli
- aree attrezzate a verde funzionali al drenaggio urbano sostenibile

3.1 - *Parametri edificatori*: come SR4 per le rispettive funzioni ammesse

4. **Aree SP 3 - funzionali alle attività produttive del settore terziario commerciale**

Sono comprese le aree pubbliche o private a uso pubblico, destinate a:

- parcheggi, per almeno il 50% della superficie
- verde attrezzato
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli
- aree attrezzate a verde funzionali al drenaggio urbano sostenibile
- varchi della rete ecologica e connessioni ambientali

4.1 - *Prescrizioni particolari per le aree a parcheggio di uso pubblico*

Il PS promuove la riqualificazione ambientale (ai sensi del RR. 7/2017), paesaggistica, la riorganizzazione funzionale, dell'accessibilità viabilistica e ciclo-pedonale delle aree a parcheggio pubblico e di uso pubblico, esistenti alla data di adozione della variante 1/2018 al PGT nell'ambito APC.cd di via Spluga sud, comprese tra via Spluga, via Giovanni XXIII e via Cavalieri di V. Veneto, (tav. PS03).

Gli interventi, realizzati da privati, sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato e devono essere progettati e realizzati in conformità agli obiettivi della scheda di indirizzo progettuale di cui all'allegato D alle norme del PR, le cui soluzioni progettuali sono modificabili in relazione alle specifiche condizioni dei luoghi.

A tali interventi sono assegnate le incentivazioni e premialità di cui all'art. 10, c. 3, tabella 1, fattispecie A.3), B.5), C.7) delle norme del PR, con le modalità di cui agli articoli 13 e 14 delle presenti norme.

La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo definiscono:

- I contenuti del progetto di intervento
- Le modalità di uso pubblico delle aree a parcheggio
- Le modalità di trasferimento della capacità edificatoria derivante dall'applicazione delle premialità.
- Le modalità di reperimento o adeguamento delle dotazioni di aree per servizi richieste dal PS.
- Il trasferimento dei diritti edificatori concessi dal Comune ai sensi delle norme del PR.
- Le modalità di adempimento agli obblighi gestionali posti a carico dell'Attuatore.
- Le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi assunti.
- Le forme di trascrizione, registrazione e pubblicità.

Art. 17 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale

Le aree MV interessano servizi da realizzare in attuazione del PGT, riferiti alla viabilità locale da realizzare (strade di viabilità secondaria, strade dei Nuclei Storici, strade pedonali, percorsi ciclo-pedonali);

1. Usi ammessi:

- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47 Mobilità veicolare
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano, aree attrezzate a verde funzionali al drenaggio urbano sostenibile.

2. *Prescrizioni particolari:*

- La distanza dalle strade è prescritta dal Codice della Strada (D. Lgs. 285/92 e s.m.i.), fatte salve più precise prescrizioni dettate dal PUT e del relativo Regolamento Viario Comunale, ovvero dalle norme d'ambito del PR o definite dai Piani Attuativi.
- Le modifiche alla tavole grafiche di PGT, conseguenti a progetti attuativi, dovranno indicare le varianti inerenti le aree limitrofe, non più interessate dalla previsione stradale.
- Il Piano dei Servizi indica con apposita simbologia, i principali tratti della rete dei percorsi ciclo-pedonali protetti, in funzione dell'accessibilità della rete dei servizi ed al verde.
- Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del D. Lgs. 32/1998 e s.m.i., il PR può prevedere la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione del carburante, nonché di eventuali servizi annessi e di altre attività funzionali alle esigenze della viabilità (officina meccanica, gommista, esercizi di vicinato per la vendita di prodotti per l'auto, autolavaggi e simili), a servizio delle seguenti strade, con riferimento alla classificazione della rete stradale, lungo le seguenti strade.

Più precisamente, gli impianti di nuova localizzazione dovranno essere collocati a servizio della viabilità sopra elencata, all'interno di una fascia di m 30,00 per le restanti strade; comunque dovranno essere esterni agli ambiti NS, ES, B, C, alle aree su cui insistono vincoli ambientali, alle aree di rispetto dei pozzi ed assoggettate a vincoli paesistici, ove previsti.

La proposta di nuovi impianti potrà interessare anche siti esterni alle fasce di cui sopra qualora connessi a particolari destinazioni, come parcheggi di interscambio, aree a destinazione produttiva, depositi automezzi. In tal caso gli interventi devono interessare aree esterne al centro ed ai nuclei storici, a aree di interesse ambientale e residenziali.

I nuovi interventi o i rinnovi di impianti esistenti sono consentiti previa sottoscrizione di apposita convenzione per: tempi di concessione; mitigazione dell'insediamento a fini paesistico - ambientali e di prevenzione dei rischi; modalità di bonifica e recupero a seguito di dismissione.

3. *Prescrizioni specifiche:*

- a) La distanza dalle strade è prescritta dal D. Lgs. 285/92 e s.m.i., fatte salve più precise prescrizioni dettate dalle norme d'ambito del PR o definite dai Piani Attuativi.
- b) Il Piano dei Servizi indica con apposita simbologia la rete dei percorsi ciclabili, esistenti e previsti.
- c) Nuovi impianti di distribuzione del carburante, servizi e attività funzionali alle esigenze della viabilità, sono ammessi in conformità alle prescrizioni dell'art. 23.4 delle norme del PR.

4. Il Piano Urbano del Traffico Urbano ed il relativo Regolamento Viario Comunale, definiscono le caratteristiche geometriche della viabilità comunale, veicolare, ciclabile e pedonale, pubblica e privata di nuova realizzazione.
5. I tracciati stradali individuati dal PS o dal PR all'interno di ambiti assoggettati PA e PdCC hanno carattere indicativo. Pertanto, in sede attuativa, può essere proposta la modifica dello stesso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti.

Art. 18 - Aree IT - per impianti tecnologici

1. Sono destinate alle installazioni di impianti tecnologici e servizi di interesse generale (cabine elettriche, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche e servizi annessi, attrezzature similari) con l'esclusione degli impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione di cui al successivo Art. 51 del PR.

Comprendono gli apprestamenti funzionali al drenaggio urbano sostenibile ai sensi del RR 7/2017 da realizzare su aree pubbliche, le cui dimensioni e caratteristiche morfologiche e materiche sono definite con gli specifici progetti di verifica idraulica e idrologica.

Ogni intervento volto alla realizzazione o modificazione degli impianti esistenti è subordinato alla verifica dei campi elettromagnetici prodotti sugli insediamenti circostanti, salvo che lo stesso non debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica ovvero Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia.

2. **Strumento attuativo:** Permesso di Costruire.
3. **Tipo di intervento:** tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 10.
4. **Indici urbanistici:** IF = 0,30 m²/m²; RC = 50%; H = 8,00 m.
5. Ai sensi dell'art. 40 della LR 12/05 e s.m.i., i poteri di deroga alle prescrizioni del PGT possono essere esercitati, previa deliberazione del Consiglio Comunale. Le deroghe - fatti salvi i diritti dei terzi, sono esclusivamente riferite agli indici IF, SC, DS, DC.
6. I parcheggi, pubblici e privati, devono essere reperiti nella misura stabilita per le attività produttive del secondario dalle presenti norme.

Art. 19 - Rete ecologica e varchi delle rete ecologica (VR)

1. Il PS, in coordinamento con il DP e il PR, con l'elaborato PS04 individua gli elementi e gli spazi costituenti la "Rete Ecologica Comunale", REC, quale parte integrante della "rete ecologica provinciale", REP, definita dal PTCP, e della "rete ecologica regionale", RER.

A. Elementi costitutivi della Rete Ecologica Regionale - RER

I Parchi Regionali, disciplinati dalla specifica normativa di settore, nonché le aree verdi esistenti e di nuova previsione.

B. Elementi costitutivi della Rete Ecologica Provinciale - REP

La REP è un sistema interconnesso e polivalente di ecosistemi. Nel territorio comunale sono riconosciute:

- I. Aree centrali (core areas), dove le specie guida mantengano popolazioni sostenibili nel tempo.
- II. Aree di protezione (zone tampone), per ridurre i fattori di minaccia alle aree centrali.
- III. Aree di connessione (corridoi e varchi), che consentano lo scambio di individui tra le aree I e II.

Sono elementi strutturali della REP: la Rete Natura 2000 (SIC e ZPS); il sistema regionale delle aree protette. Per il Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curon, si rimanda ai rispettivi piani di gestione, di coordinamento e le normative vigenti.

Gli elementi funzionali della REP, definiti e disciplinati dall'art. 61 delle norme del PTCP, nel territorio comunale sono costituiti da:

- Ambiti di primo livello, core areas.
- Ambiti di secondo livello
- Zone di completamento della rete ecologica
- Zone tampone
- Corridoi ecologici
- Corridoi fluviali di secondo livello
- Varchi a conferma della RER.

C. Elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale - REC

La REC, quale strumento di maggior dettaglio, recepisce gli elementi e gli indirizzi della RER e della REP, declinandoli alla scala di maggiore dettaglio per il territorio esterno al Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.

Gli elementi funzionali della REC integrano quelli della REP, e sono costituiti da:

- Corridoi fluviali di secondo livello
- Aree di continuità nel tessuto urbano

- Rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'art. 27. 1 delle norme del PR,
- Varchi della REC
- Connessioni ambientali

Tali aree sono preordinate alla realizzazione di interventi naturalistici a tutela degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla riqualificazione di elementi fitologici e di spazi aperti permeabili. Sono inoltre volte a ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri, e si attuano, a titolo esemplificativo, mediante:

- Formazione e riqualificazione di spazi aperti permeabili e di elementi lineari verdi.
- Realizzazione di gradienti di protezione delle aree fluviali e peri-fluviali.
- Formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di rigenerazione ecologica.
- Mantenimento delle funzioni produttive agricole e relativo presidio.
- Ricostituzione del verde di connessione.
- Costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.

2. *Varchi e aree di connessione ambientale della REC (VR)*

Nel territorio comunale esterno al perimetro del Parco di Montevecchia e della Valle del Curone, nell'ambito della REC il PS localizza i varchi della rete ecologica e le aree di connessione ambientale, nello stato di fatto rilevato alla data di adozione della variante 1/2019 del PGT.

Essi, interessano aree del SRPA di cui all'art. 24 delle norme del PR e le fasce di rispetto idraulico come definite dallo "Studio del reticolo idrico comunale".

La tavola PS04-a individua i varchi della rete ecologica comunale e le connessioni ambientali con il sistema del verde urbano.

I varchi e le aree di connessione costituiscono luoghi fisici di passaggio e collegamento tra elementi della REC, per preservare la residuale continuità e permeabilità territoriale al fine di collegare ambienti, naturali e seminaturali, agevolando lo spostamento della fauna per salvaguardare la biodiversità nel territorio.

In relazione alle caratteristiche fisiche e localizzative, i varchi e le aree di connessione sono da mantenere e/o da deframmentare rispetto alla discontinuità rappresentata da infrastrutture, manufatti, edificazioni esistenti, in applicazione delle seguenti disposizioni:

- a) La larghezza minima da assicurare ai varchi e alle aree di connessione non può essere inferiore a quella rappresentata nella cartografia del PS, alla data di adozione della variante 1/2019 PGT. Pertanto, non è ammessa la realizzazione di alcun tipo di recinzione e di delimitazione, anche con siepi, che impediscono la continuità fisica degli spazi e la percezione paesaggistica.
- b) Per i varchi e le connessioni da mantenere devono essere potenziate le caratteristiche ecologiche presenti con particolare riguardo alla tutela degli habitat;
- c) Per i varchi da deframmentare, gli interventi nelle trasformazioni sono volti a mitigare gli effetti della presenza di infrastrutture e zone urbanizzate nonché a ricomporre la continuità ecologica interrotta.
- d) All'interno dei varchi e delle aree di connessione, non sono ammesse edificazioni di alcun genere, anche se a carattere temporaneo, nonché il deposito, anche temporaneo, di materiali.
- e) Nelle aree della lettera a) sono ammessi interventi di compensazione ambientale di cui all'Art. 21.
- f) Le essenze utilizzabili nel territorio comunale sono quelle individuate nell'Allegato A "Elenco specie autoctone arboree e alto arbustive" del PTC del Parco di Montevecchia e della Valle del Curone.

Art. 20 - Aree SS - per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale

1. Le aree SS, pertinenti alla funzione residenziale, sono così distinte:

- SS 1: Attrezzature per attività assistenziali sanitarie
- SS 2: Presidi di controllo, sicurezza e sorveglianza

2. **Aree SS 1 - Centro assistenza psichiatrico**

Comprende le aree e le attrezzature esistenti ed relativi spazi di servizio.

Non sono ammesse destinazioni diverse da: U 19.

Parametri edificatori: IT = 0,50 m²/m²; RC = 40%; H = 7,00 m, o esistente se >;
DC = 10,00 m o esistente se <.

Prescrizioni generali:

- a) Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dalle presenti norme.

3. **Aree SS 2 - Caserma Guardia di Finanza**

Comprende le aree e le attrezzature esistenti ed relativi spazi di servizio.

Non sono ammesse destinazioni diverse da: U1, U 51.

Parametri edificatori: IT = 0,50 m²/m²; RC = 40%; H = 7,00 m, o esistente se >;
DC = 10,00 m o esistente se <.

Prescrizioni generali:

a) Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dalle presenti norme.

Art. 21 - Compensazione ambientale

1. **Definizione e contenuti**

Il PS, ai sensi del comma 22 dell'art. 61 delle norme del PTCP, definisce le modalità di "compensazione ambientale" delle trasformazioni territoriali al fine di bilanciare i valori ambientali compromessi, nelle diverse componenti coinvolte.

Ai fini della compensazione ambientale si considerano:

- a) Il deficit ecologico riferito al valore di naturalità dell'uso del suolo prima della trasformazione e alle destinazioni funzionali che le aree acquisiranno.
- b) Le azioni di mitigazione previste dal progetto.
- c) L'incremento di naturalità perseguito dagli interventi di compensazione.

Le opere compensative riguardano la sostituzione o la manutenzione delle tipologie ambientali di cui all'allegato 5 alla DDG n. 4517, Qualità dell'ambiente, del 7/05/2007 e alle linee guida "Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete ecologica - Regione Lombardia", che determinino un incremento di valore naturalistico, quali:

- a) Miglioramento selvicolturale delle aree boscate;
- b) Riqualificazione delle rogge, dei canali irrigui e/o di scolo e piccole opere di sistemazione idraulica mediate opere di ingegneria naturalistica;
- c) Rinaturalizzazione di zone umide, manutenzione straordinaria e riqualificazione di fontanili;
- d) Realizzazione e potenziamento di sistemi verdi quali siepi, filari, fasce tampone boscate o boschi;
- e) Mantenimento e realizzazione di prati stabili.

Le aree interessate dalle opere di compensazione ambientale sono assoggettate a vincolo di destinazione, registrato e trascritto, mediante atto unilaterale d'obbligo o convenzione urbanistica si disciplineranno le modalità di manutenzione in relazione alla specifica tipologia ambientale.

2. **Applicazione**

La compensazione ambientale si applica agli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto come definite al comma 1, dell'art. 2, della LR. 31/2014 e smi, mediante la realizzazione di interventi, diretti e contestuali, di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità secondo quanto definito al successivo punto 4, il cui costo documentato non deve essere inferiore al 5% (cinqueper cento) degli oneri comunali, di cui all'Art. 43 della LR. 12/2005 e smi.

3. **Monetizzazione**

Nel caso in cui non sia possibile operare gli interventi diretti e contestuali di cui al comma 1, o non sia ritenuto utile dal Comune, la compensazione ambientale si intende assolta con il pagamento, all'atto della stipula della convenzione urbanistica e dell'assunzione dell'atto unilaterale d'obbligo, di un onere aggiuntivo agli oneri di urbanizzazione dovuti, denominato "dotazione di qualità ecologica equivalente", determinato con specifico provvedimento dell'organo competente o con l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 1 dell'art. 44 della LR. 12/05.

Il Comune destina tali introiti esclusivamente alla realizzazione diretta, anche non contestuale, di interventi di valenza ecologica e di incremento della naturalità, anche in sinergia con la Provincia e il Parco di Montevicchia.

La facoltà di chiedere la corresponsione economica della dotazione di "qualità ecologica equivalente" in luogo della realizzazione diretta delle opere è esercitabile dal Comune qualora le aree proposte dall'Attuatore non siano coerenti con la rete ecologica comunale e/o con le priorità definite dal Comune.

Entro 12 mesi dalla singola corresponsione, l'Amministrazione Comunale approverà uno progetto attuativo della rete ecologica comunale finalizzato anche all'individuazione delle misure prioritarie di compensazione e/o risarcimento, per l'assegnazione delle relative risorse.

Le opere compensative e/o risarcitorie finalizzate al raggiungimento dell'obiettivo dell'invarianza istantanea di valore ecologico delle singole trasformazioni dovranno essere attuate entro 3 anni dalla corresponsione della dotazione di "qualità ecologica".

Tali importi potranno essere utilizzati anche per l'apprestamento e l'acquisizione delle aree necessarie nonché per la realizzazione di interventi di riqualificazione e potenziamento della rete verde (RV).

4. Attuazione

Gli interventi di cui al c. 1 sono implementabili nelle aree esterne al Parco regionale di Montevecchia e della Valle del Curone, costituenti la rete ecologica comunale - REC, di cui all'art. 19.

Per tali aree, nelle more di attuazione degli interventi di compensazione ambientale, si applicano le specifiche disposizioni delle norme del PR e del PS.

Gli interventi di nuova costruzione, per servizi pubblici, di interesse generale, di attrezzature tecnologiche, nelle aree sopra elencate, devono garantire la funzionalità e l'efficienza del SRPA attraverso la continuità del sistema ecologico e realizzando interventi di rinaturalizzazione per una superficie uguale o maggiore alle aree di pertinenza dell'intervento e delle relative infrastrutture di accesso.

E' sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture temporanee per la conduzione agricola dei fondi.

5. Qualificazione

Per le finalità degli interventi di compensazione ambientale e ai fini della valutazione degli effetti provocati dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, si definiscono:

a) *Mitigazioni*

Le misure per la riduzione degli impatti residui in sito da porre in essere in fase di pianificazione di dettaglio e progettazione.

Le mitigazioni, riferite ai manufatti edilizi e relative pertinenze, riguardano:

- Gli aspetti quantitativi del dimensionamento dei singoli manufatti
- Gli aspetti qualitativi delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, compositive e materiche.

Le misure di mitigazione a verde integrano il sistema della rete verde, della rete ecologica e di connessione tra ambiente urbano e il SRPA, con particolare riferimento ai margini urbani a rischio di degrado paesaggistico.

La quota di valore ecologico recuperato nell'ambito della superficie territoriale dell'intervento (compensazione interna), ha valore di mitigazione.

b) *Riparazione o ripristino*

Accorgimenti e opere in grado di riportare le risorse ambientali e paesaggistiche e i servizi ecosistemici danneggiati alle (o verso) le condizioni originarie.

c) *Compensazione*

Accorgimenti e opere finalizzate a compensare il mancato ripristino delle risorse e/o dei servizi ecosistemici nel sito danneggiato in un sito alternativo, a partire da quelli degradati collegati al sito danneggiato. Nel caso di sito alternativo non sia collegato al contesto dell'intervento, si provvede alla compensazione risarcitoria.

Il PGT individua in via prioritaria i seguenti interventi finalizzati alla mitigazione e compensazione degli impatti generati dalle trasformazioni nelle aree urbane e negli ambiti non urbanizzati:

- Miglioramento selvicolturale delle aree boscate.
- Riqualificazione delle rogge, dei canali irrigui e/o di scolo e piccole opere di sistemazione idraulica mediate opere di ingegneria naturalistica.
- Rinaturalizzazione di zone umide.
- Realizzazione e potenziamento di sistemi verdi quali siepi, filari, prati stabili o prati arborati, fasce tampone boscate o boschi.
- Mantenimento e realizzazione di prati stabili.

d) *Definizioni e interventi*

▪ *Filare* - è una formazione vegetale ad andamento lineare e regolare generalmente a fila semplice o doppia composta da specie arboree. La larghezza minima del filare è di 2,5 metri.

▪ *Siepe* - è una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare preferibilmente disposta su più file con uno sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona. La larghezza della siepe varia da un minimo di 2,5 metri a 6 metri.

▪ *Fascia tampone boscata* - è un'area ad andamento lineare continuo o discontinuo coperta da vegetazione arboreo arbustiva decorrente lungo canali, fossi, scoline, rogge, o altri corsi d'acqua con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive e arboree boscate appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona.

Le fasce tampone boscate di cui sopra possono essere realizzate anche per azioni di mascheramento paesaggistico e di attenuazione degli impatti ambientali di insediamenti e infrastrutture.

La larghezza della fascia tampone varia da un minimo di 6 metri a un massimo di 25 metri.

▪ *Prato arborato* - è formato da prato monofita o polifita stabile o in rotazione con coperture di alberi e cespugli non inferiore al 20% della superficie totale.

- *Gli interventi* di cui al comma 2 e quelli di trasformazione urbanistica del DP confinanti con il SRPA di cui all'art. 24 delle norme del PR devono essere schermati mediante mitigazioni verdi di separazione o filtro consistenti in siepi o fasce tampone boscate e forestazione urbana (FU) con idoneo spazio di accesso e manutenzione.

6. Incentivazioni e premialità

Per le finalità di cui al comma 1, sono applicabili le “incentivazioni e premialità” di cui all'art. 10, comma 3, Tabella 1, lettere C) e D) delle norme del PR.