



COMUNE DI EUPILIO

Provincia di Como

Il Piano

di governo del territorio

VARIANTE n. 2

IL TECNICO
Ing. Alberto Invernizzi

IL SINDACO
Alessandro Spinelli

PS_{NT}

NORME TECNICHE PIANO SERVIZI

Il Piano

di governo del territorio



INDICE

<i>Art. 1 - Riferimenti legislativi , validità e efficacia</i>	<i>3</i>
<i>Art. 2 - Contenuti</i>	<i>3</i>
TITOLO 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE	3
<i>Art. 3 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 4 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 5 - Dotazione di spazi per parcheggi a servizio degli insediamenti.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 5.1 - Parcheggi pubblici (P1 - P2).....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 5.2 - Parcheggi privati pertinenziali.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 5.3 - Parcheggi privati non pertinenziali</i>	<i>8</i>
<i>Art. 6 - Requisiti tipologici dei parcheggi.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 7 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali.....</i>	<i>9</i>
TABELLA 1 - DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI	10
<i>Art. 8 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 9 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche</i>	<i>12</i>
<i>Art. 10 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione - Norma generale sulla monetizzazione concentrata e nel piano dei servizi</i>	<i>13</i>
TABELLA A - Dotazione aree di servizio per nuovi insediamenti commerciali -.....	13
TITOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	14
<i>Art. 11 - Indirizzi del Piano dei Servizi</i>	<i>14</i>
<i>Art. 12 - Norme generali</i>	<i>14</i>
<i>Art. 13 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 14 - Centro Remiero Lago di Pusiano</i>	<i>16</i>
<i>Art. 15 - Aree per la mobilità e viabilità locale</i>	<i>16</i>
<i>Art. 16 - Aree di filtro ambientale e corridoio ecologico</i>	<i>17</i>
<i>Art. 17 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale</i>	<i>17</i>
Aree 17.1 - aree e attrezzature per l'istruzione professionale e superiore	17
Art. 17.2 - aree e strutture per il tempo libero e attività ludiche.....	18
Art. 17.3 - aree e strutture sanitarie.....	18
Art. 17.4 - aree e strutture socio - assistenziali.....	18

Il Piano

di governo del territorio



TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Riferimenti legislativi , validità e efficacia

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'Art. 9 della LR. 12/05. Le prescrizioni, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al Proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà, in alternativa, all'intervento da parte del Comune di Eupilio.

Le aree destinate a servizi pubblici comprese negli ambiti di trasformazione e rigenerazione, non configurano vincoli espropriativi.

Art. 2 - Contenuti

Il Piano dei Servizi:

- 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; in particolare, il Comune verifica in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

TITOLO 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

Art. 3 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

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 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;

Il Piano

di governo del territorio



- 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.

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, 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. 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;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica;

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 Permesso di Costruire o titolo equivalente, all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio e comunque entro i termini stabiliti per la comunicazione della fine dei lavori privati.

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.

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;
- 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. Per zone dichiarate non servite dalla pubblica fognatura, l'edificazione è condizionata all'acquisizione del parere favorevole da parte degli enti competenti.

Il Piano

di governo del territorio



Art. 4 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Il Piano dei Servizi individua:

- a) aree per la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale
- b) aree per servizi funzionali alle attività produttive
- c) aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi
- d) aree per filtro ambientale e corridoio ecologico
- e) aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale

Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale, riguardano in particolare:

- a) l'istruzione del primo e secondo ciclo;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) le attività religiose;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici;
- h) i parcheggi pubblici e di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria)

Le aree per servizi funzionali alle attività produttive riguardano in particolare:

- a) gli spazi aperti attrezzati a verde ambientale e per le attività sportive.
- b) i servizi per le attività produttive (centri assistenza, mense, asili nido, ecc.).
- c) i parcheggi pubblici e di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria).
- d) aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli da trasporto.

Le aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani, sono riferite ad ambiti del territorio cui sono riconosciute specifiche valenze paesaggistiche, ecologiche e ambientali.

Le aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi, riguardano in particolare:

- a) gli spazi necessari per la realizzazione di nuove strade locali e la riorganizzazione delle intersezioni.
- b) gli spazi necessari per la realizzazione di nuovi percorsi ciclabili e pedonali

Le aree e attrezzature per servizi pubblici di livello sovracomunale, riguardano in particolare:

- a) aree e strutture per l'istruzione professionale e superiore
- b) aree e strutture per il tempo libero e le attività ludiche
- c) aree e strutture sanitarie
- d) aree e strutture socio - assistenziali

Le aree per attrezzature e spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico, esistenti e previste, individuate graficamente nelle tavole del piano dei servizi, insieme con le aree a ciò destinate nei piani attuativi e quelle da cedere al Comune in attuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica definiti dal documento di piano, costituiscono la dotazione di spazi e servizi pubblici e di interesse pubblico del Comune di Eupilio.

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.

Il Piano

di governo del territorio



Gli interventi nelle aree per servizi, 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, SP e le aree IA concorrono alla verifica delle dotazioni di servizi (standard urbanistici) secondo i parametri stabiliti dal PS e dalle presenti norme.

Nell'ambito di Piani Attuativi, Permessi di Costruire convenzionati o SCIA 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, comunque non inferiore alla quantità individuata nella cartografia del piano dei servizi ed alla regolamentazione degli ambiti definita dalle Norme del documento di piano e piano delle regole.

Per ogni mutamento di destinazione d'uso con trasformazione a destinazione commerciale, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area per servizi pubblici in aumento. Il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie.

Nell'ambito dei piani attuativi interessanti aree conformate, dovrà essere assicurata la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione secondaria per servizi pubblici, con cessione ovvero la monetizzazione delle stesse.

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.

Il Comune, anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità di cessione di aree destinate a servizi, alternativa o ad integrazione di quelle previste.

Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree per servizi, edifici ed opere da destinare a servizi del tipo:

- urbanizzazione secondaria;
- allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);
- aree edificabili;
- aree per la 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;

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 SL sviluppata.

Il reperimento delle aree destinate a servizi può essere ottenuto anche con 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 filtro ambientale e corridoi ecologici urbani.

Il Piano

di governo del territorio



Art. 5 - Dotazione di spazi per parcheggi a servizio degli insediamenti

I parcheggi 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

Art. 5.1 - 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 7. 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.

Art. 5.2 - 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 all'Art. 7 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 area di intervento o nelle unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità immobiliare posta nell'ambito del territorio comunale in un raggio massimo di 200 m. dall'area di intervento, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale.

Il Piano

di governo del territorio



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.

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).

Art. 5.3 - 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. 7;
- parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio.

Art. 6 - Requisiti tipologici dei parcheggi

Nei parcheggi pubblici (P1 e P2), in quelli privati di uso comune (PC) e in quelli pertinenziali (PR), 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 interna netta, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122 e s.m.i.

Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati, seminterrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse.

I parcheggi pertinenziali riservati, (PR) possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti, oppure coperti, ma in tal caso vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse generalmente in piani interrati o seminterrati compresi entro la sagoma dell'edificio. E' altresì ammesso realizzare box pertinenziali interrati fuori dalla sagoma dell'edificio principale. In tal caso la copertura dovrà essere strutturata e attrezzata quale tetto verde avente spessore minimo pari a cm. 40.

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 mq 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.

In ogni caso, devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche, secondo le disposizioni del Codice della Strada.

Il Piano

di governo del territorio



Art. 7 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali

In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione edilizia, nonché negli interventi di Cambio d'Uso qualora comportino un aumento di carico urbanistico, negli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora comportino la demolizione e ricostruzione dell'edificio, e negli interventi che, comunque configurati, comportano l'incremento delle unità abitative e/o immobiliari, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (PR e PC) nelle quantità prescritte per i diversi usi insediati e insediabili, riportate in Tabella 1 delle presenti norme.

La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SL dell'intervento, è calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi, escludendo corselli e rampe di accesso e aree di manovra.

Per le medie strutture di vendita, la quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Superficie di Vendita (SV).

Negli interventi di ampliamento, le quantità indicate dalla Tabella 1 si intendono riferite alla SL aggiuntiva all'esistente, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti per l'ampliamento previsto.

Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli 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.

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.

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.

Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89 e s.m.i.

Ai fini dell'applicazione della Legge n.122/89 il volume degli edifici non residenziali viene determinato moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza virtuale di m. 3,00.

Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

Ai fini delle disposizioni del presente articolo si definisce posteggio lo spazio riservato alla sosta di un autoveicolo, comprensivo delle aree di manovra, che non potranno superare il 50% della superficie complessiva conteggiata. Lo stallo per autovetture deve avere dimensioni minime pari a 5 m x 2,50 m; si definisce parcheggio un'area destinata alla sosta di più veicoli. Non rientrano nel conteggio delle superfici a parcheggio le rampe di accesso, le aree di ingresso carrabile e/o pedonale ed i sedimi di risulta non necessari alla sosta veicolare.

Il Piano

di governo del territorio



In contiguità con l'area stradale le rampe o le corsie di accesso ai posteggi debbono avere un tratto orizzontale minimo di 3 m. Nel caso di parcheggi in linea lungo l'asse stradale deve essere previsto un arretramento dal filo strada di almeno 2,5 m dalla recinzione esistente.

I parcheggi a raso con più di 10 posti auto debbono essere adeguatamente piantumati, normalmente in ragione di un albero di media grandezza ogni n. 3 posti auto.

I parcheggi destinati ad ospitare un numero di auto uguale o maggiore a trenta si dovranno dotare di un sistema di raccolta e sedimentazione delle acque di prima pioggia (secondo quanto stabilito dalla l.r. 27/5/1985 n° 62). Le acque di prima pioggia, insieme a quelle cadute successivamente, dovranno essere disperse nelle immediate prossimità del parcheggio stesso, che dovrà di conseguenza garantire una superficie dedicata e un sistema di dispersione adeguati.

Si considera "accesso" ogni entrata carrabile da una strada pubblica o privata di pubblico dominio in un lotto.

Ogni accesso carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti:

- avere assicurata una buona visibilità all'innesto con la strada;
- evitare ogni intralcio alla circolazione;
- avere l'area di raccordo alla strada con una pendenza non superiore al 3% per almeno m. 2.50 dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire verso la strada;
- il confine tra area privata ed area pubblica o di uso pubblico deve essere opportunamente contrassegnato con soglie o manufatti affini;
- i cancelli carrabili e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e, fatta eccezione per i vecchi nuclei, dovranno distare in generale almeno m. 2.50 dal ciglio della sede stradale;
- la recinzione eventuale deve essere raccordata all'accesso con smussi a 45°;

TABELLA 1 - DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI

Residenza: verifica l. 122/89 con minimo 1 posti auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50,00 mq di SL 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. Presso l'accesso a fabbricati residenziali di nuova costruzione o ampliamenti superiori a 50 mq. di spl, in aggiunta alla dotazione di parcheggi prevista dalla L. 122/89 dovranno essere lasciati all'esterno della recinzione un posto macchina privato di uso comune (PC) per ogni alloggio.

Attività terziarie - direzionali: 1 posto auto ogni 40,00 mq di SL o frazione, di cui almeno il 50% PC esterni alla recinzione.

Esercizi commerciali di vicinato: 1 posto auto ogni 50,00 mq di SL o frazione, di cui almeno il 50% PC esterni alla recinzione.

Esercizi pubblici o assimilabili (bar, gelaterie, ecc.): 1 posto auto ogni 20,00 mq di SL o frazione di cui almeno il 50% PC esterni alla recinzione

Medie strutture di vendita al dettaglio: 1 posto auto ogni 25,00 mq. di SV o frazione. Tutti i posteggi dovranno essere di tipo PC.

Il Piano

di governo del territorio



Attività manifatturiere artigianali o industriali: 1 posto auto ogni 200,00 mq di SL per attività fino a 5000,00 mq di SLP - 1 posto auto ogni 100,00 mq di SL per attività oltre 5000,00 mq di SLP - 1 posto auto ogni 200,00 mq di SF per attività all'aperto.

Almeno la metà dei posti auto deve essere di tipo PC (uso comune) e comunque in misura non inferiore al numero degli addetti.

Per la sosta di autocarri devono essere predisposti appositi stalli in numero congruo con la movimentazione connessa all'attività svolta.

Attività agrituristiche e Attività ricettive alberghiere: 1 posto auto ogni 40,00 mq di SL, di cui almeno il 60% di tipo PC (uso comune).

Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto o in parte, la dotazione aggiuntiva all'art. 2 della L. 122/89 nonché tabella 1 delle presenti norme prevista in funzione dell'utenza del servizio, oppure nel caso l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, la Giunta Comunale previa apposita delibera, può accettare che i posteggi esterni mancanti vengano monetizzati.

La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi pertinenziali deve essere a totale carico del proprietario o del soggetto gestore del servizio.

Art. 8 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Negli interventi inseriti in ambiti di trasformazione e rigenerazione, fatte salve norme specifiche diverse contenute nel piano delle regole, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per servizi pubblici di cui al presente articolo; le quantità minime sono 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.

Le quantità minime di aree da cedere, sono espresse in mq di superficie, riferita alla SLP interessata dagli interventi: ogni 50,00 mq di SL = 1,00 abitante teorico.

	P2	U
Residenza e servizi connessi	10,00 mq ogni 50,00 mq di SL	20,00 mq ogni 50,00 mq di SL
Terziario, direzionale, alberghiero	20,00 mq ogni 50,00 mq di SL	30,00 mq ogni 50,00 mq di SL
Attività produttive	10 % della SL	5% della SL
Attività commerciali all'ingrosso, magazzini	5,00 mq ogni 50,00 mq di SL	/
Attività commerciali	Vedi art. 10 tabella A	

Qualora in un piano attuativo o ambito siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di superfici differenti, l'ambito deve fissare la quota massima di SL 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.

Il Piano

di governo del territorio



Qualora nel piano dei servizi siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di Piano Attuativo, 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 stesse a scomputo dei contributi sul costo di costruzione.

Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo, sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, dalle presenti norme.

L'edificabilità consentita in tali aree, è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nell'ambito in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

Art. 9 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche

Le superfici delle aree da cedere ai sensi dell'Art. 8 si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra e interrate.

Le aree per parcheggi, P, sono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma, i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi disposti con sesto di impianto mediamente di 5,00 m, comunque adeguato all'essenza da impiantare; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq 3,00.

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.

Le aree U, salvo diversa indicazione del piano dei servizi, 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.

Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di mq 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.

Qualora il piano dei servizi 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 piano o ambito anche all'esterno del comparto di attuazione, purché nell'ambito del tessuto urbano consolidato (AC) definito dal PR.

Il Piano

di governo del territorio



Art. 10 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione - Norma generale sulla monetizzazione concentrata e nel piano dei servizi

Di norma, la cessione delle aree può essere sostituita dalla monetizzazione, quando:

- L'area da cedere come P è inferiore a 20,00 mq e fisicamente non reperibile in sito o entro la distanza di 100,00 m dall'ambito di intervento.
- L'area da cedere come U è inferiore a 200,00 mq.
- L'area da cedere, non è localizzata dal piano dei servizi.
- E' 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.
- Si verificano le condizioni di cui alla seguente Tabella A relativamente alle attività commerciali.

Le risorse finanziarie acquisite dal Comune con le modalità sopra indicate, dovranno essere riservate alla realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi e all'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, come stabilito dall'Art. 46 della LR. 12/2005 e s.m.i.

Il valore della monetizzazione deve essere commisurato all'utilità economica conseguita dall'attuatore per effetto della mancata cessione al Comune, delle aree destinate a servizi, riferite agli ambiti urbanistici stabiliti dal Piano delle Regole. Tale valore, sarà stabilita con specifico provvedimento della Giunta Comunale.

TABELLA A - Dotazione aree di servizio per nuovi insediamenti commerciali -

La dotazione di aree per servizi, pubblici e di uso pubblico, funzionali a nuovi insediamenti commerciali, stabilita in relazione alle tipologie di attività ammesse delle norme del piano delle regole e agli ambiti di localizzazione, è definita nella seguente tabella:

Tipologia di attività	Ambiti consolidati (AC)	Ambiti di trasformazione di espansione e di riqualificazione AR e AT
	Dotazione aree per servizi	
Attività di vicinato (< 150 mq)	0% SLP (§)	100% della SL. Ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per l'insediamento in edifici esistenti, ove sia impossibile il reperimento in loco, parziale o totale, o in diretta prossimità
Esercizi pubblici o di uso pubblico	75% della SLP	100% della SL.
Parco commerciale		
Medie strutture di vendita	100% della SLP (*)	150% della SL

FACOLTA' MONETIZZAZIONE DELIBERA COMUNE

NOTE:

(§) Non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi per i servizi commerciali insediati in aree pedonali e ZTL (zona traffico limitato) senza limitazioni temporali.

Il Piano

di governo del territorio



In considerazione dello sfasamento temporale delle presenze, fra strutture di vendita e altre attività collettive, gli spazi a parcheggio possano essere usati promiscuamente da diverse categorie di attività, è ammessa la riduzione fino al 30% della superficie effettiva asservita alle diverse funzioni insediate.

(*) E' ammessa la monetizzazione nella misura massima 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

TITOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 11 - Indirizzi del Piano dei Servizi

Il piano dei servizi 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. 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. 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. 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. Per il Reticolo Idrico minore si applicano le disposizioni del Regolamento di Polizia Idraulica vigente.

Art. 12 - Norme generali

La cartografia del PS localizza le aree destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico, cui sono applicabili gli indici edificatori utilizzabili ai fini della compensazione urbanistica, secondo quanto definito ai commi seguenti. Le aree per attrezzature e servizi di interesse locale, per la mobilità e di interesse ambientale, sono quelle utilizzate e previste per:

Il Piano

di governo del territorio



- SR - servizi pubblici e di interesse pubblico di livello locale.
- SP - servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alle attività produttive.
- MV - mobilità e viabilità locale.
- IA - aree di filtro ambientale e corridoio ecologico.

Gli interventi per la realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione 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.

La destinazione delle aree per servizi pubblici non è prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme specifiche PR e dalla regolamentazione degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

Alle aree per servizi, esterne agli ambiti di trasformazione del documento di piano e con esclusione delle aree per la mobilità e viabilità locale afferenti a previsioni di nuova viabilità di livello sovracomunale, è attribuito un indice di compensazione edificatoria (C), che genera una capacità edificatoria teorica espressa in SL, utilizzabile per l'applicazione dei meccanismi di compensazione definiti dalle norme di piano.

I parametri, sono attribuiti tenendo conto della collocazione delle aree del contesto urbano, e delle finalità di intervento:

$$C = 0,10 \text{ mq/mq}$$

La capacità edificatoria teorica si traduce in diritti edificatori, espressi in SL, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree contestualmente alla cessione delle stesse al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. 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.

L'utilizzo della compensazione sopra descritta è alternativo alla utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati.

Alle aree per servizi comprese nella "Rete Ecologica Provinciale", come individuata nella cartografia del Documento di Piano, si applicano le disposizioni di cui all'art. 11, c. 8 delle norme del vigente PTCP.

Art. 13 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico sono assoggettate a vincolo preordinato all'espropriazione e destinate ad essere acquisite dal Comune, ad eccezione di quelle appartenenti ad enti ecclesiastici o per attrezzature religiose ai sensi 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.

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.

Il Piano

di governo del territorio



Tutti i progetti su aree per servizi pubblici e di interesse pubblico devono essere approvati dalla Giunta Comunale

Art. 14 - Centro Remiero Lago di Pusiano

E' l'area destinate all'attività remiera ove vi trovano posto tutte le attività connesse all'attività quali aree per deposito barche, aree per attività sportiva e didattica, club house ed ogni servizio attinente al centro remiero. Sono possibili eventuali ampliamenti che dovranno essere realizzati di concerto con l'Amministrazione Comunale di Eupilio. Le aree interessate dal Parco remiero, individuate quale ambito fruitivo nel Piano di Gestione del SIC "Lago di Pusiano", potranno essere interessate solo da strutture idonee a tale attività. Dovrà pertanto essere prevista specifica norma afferente a tali aree che rimanda al Piano di Gestione del SIC.

Art. 15 - Aree per la mobilità e viabilità locale

Le aree 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).

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 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 ciclopeditoni 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. 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.

Lungo la viabilità di livello sovracomunale contemplata dal PTCP e dal PGT è prescritta la formazione di fasce filtro attrezzate a verde alberato.

Qualora il documento di piano, il piano delle regole o il piano dei servizi individuino all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti.

Il Piano

di governo del territorio



La proposta di diverso tracciato della viabilità è approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere espresso dai Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.

Prescrizioni per progetti specifici:

Realizzazione di una passeggiata attorno al lago di Pusiano e di collegamenti ciclopedonali fra i due laghi: Il progetto dovrà essere sottoposto ad apposita valutazione d'incidenza evitando comunque di interessare tratti lungo le sponde del lago di Pusiano e delle aree più naturalistiche della ZSC.

Ripensamento del collegamento viario a lago che disimpegna tutta la zona industriale ed il centro remiero divenuto ormai di importanza internazionale: Il progetto dovrà essere sottoposto ad apposita valutazione d'incidenza, analizzando le possibili interferenze con la rete ecologica presente e con gli ambiti di pregio naturalistico della ZSC.

Messa in sicurezza di tutto il tratto della SP 639 che attraversa il territorio comunale e realizzazione di rotatoria in accordo con l'Amministrazione Provinciale: Il progetto dovrà essere sottoposto a valutazione d'incidenza analizzando le possibili interferenze con la rete ecologica che interessa la ZSC.

Art. 16 - Aree di filtro ambientale e corridoio ecologico

Le aree, per localizzazione e caratteristiche geomorfologiche, rivestono un peculiare interesse ecologico e paesaggistico - ambientale, funzionale all'assetto territoriale del sistema ambientale locale.

In tali aree, data la valenza paesaggistica - ambientale, ovvero per la specifica funzione ecologica svolta, non è ammessa alcuna edificazione.

Il Piano delle Regole specifica la funzione delle singole aree e le modalità di acquisizione.

Art. 17 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale

Le aree, pertinenti alla funzione residenziale, sono così distinte:

- aree e attrezzature per l'istruzione professionale e superiore
- aree e strutture per il tempo libero e attività ludiche
- aree e strutture sanitarie
- aree e strutture socio - assistenziali

Aree 17.1 - aree e attrezzature per l'istruzione professionale e superiore

Comprende le aree e le attrezzature esistenti e previste in località "Beldosso" ed relativi spazi di servizio.

Ogni progetto di ristrutturazione o ampliamento dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.

Il Piano

di governo del territorio



Prescrizioni generali:

- a) Almeno metà della SF dovrà essere destinata a giardino, parco a servizio della struttura.
- b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti secondo le prescrizioni delle presenti norme.
- c) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- d) Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dalle presenti norme.
- e) Le autorimesse devono essere realizzate preferibilmente interrate.
- f) Le recinzioni dovranno essere preferibilmente trasparenti e senza zoccolature per i fronti prospicienti spazi pubblici e spazi resi non edificabili, ed avere un'altezza massima di m. 2,00.

Art. 17.2 - aree e strutture per il tempo libero e attività ludiche

Comprende le aree e le strutture esistenti e realizzabili nel compendio della struttura del "lido" esistente del Lago del Segrino.

Parametri edificatori: IT = 0,3 mq/mq; RC = 30%; H = esistente; DC = 5,00 m

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

Prescrizioni generali:

- a) Almeno metà della SF dovrà essere destinata a giardino, parco a servizio della struttura.
- b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti, possono essere localizzate a distanza non inferiore a 150 metri dalla struttura.
- c) E' prescritta la dotazione di servizi di cui alle presenti norme.

Art. 17.3 - aree e strutture sanitarie

Comprende le aree e le attrezzature esistenti in località "Beldosso" ed relativi spazi di servizio.

Ogni progetto di ristrutturazione o ampliamento dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.

Prescrizioni generali:

- a) Almeno metà della SF dovrà essere destinata a giardino, parco a servizio della struttura.
- b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti secondo le prescrizioni delle presenti norme.
- c) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- d) Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dalle presenti norme; le autorimesse devono essere realizzate preferibilmente interrate.
- e) Le recinzioni dovranno essere preferibilmente trasparenti e senza zoccolature per i fronti prospicienti spazi pubblici e spazi resi non edificabili, ed avere un'altezza massima di m. 2,00.

Art. 17.4 - aree e strutture socio - assistenziali

Comprende le aree e le attrezzature private del complesso dei Padri Barnabiti ed relativi spazi di servizio.

Ogni progetto di ristrutturazione o ampliamento dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.

Prescrizioni generali:

- a) Almeno metà della SF dovrà essere destinata a giardino, parco a servizio della struttura.
- b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti secondo le prescrizioni delle presenti norme.

Il Piano

di governo del territorio



- c) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- d) Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dalle presenti norme; le autorimesse devono essere realizzate preferibilmente interrate.
- e) Le recinzioni dovranno essere preferibilmente trasparenti e senza zoccolature per i fronti prospicienti spazi pubblici e spazi resi non edificabili, ed avere un'altezza massima di m. 2,00.