

3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1. Natura e contenuti

1. Il Piano dei Servizi è articolazione del Piano di governo del territorio (PGT) redatto ai sensi della L.R. n. 12/2005 e costituisce atto di programmazione generale dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, nell'ambito degli indirizzi strategici contenuti nel Documento di Piano (art. 8 della L.R.).

Le prescrizioni in esso contenute per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.

2. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
3. Il Piano dei Servizi:
 - a. Documenta lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale verificandone i fattori di qualità, fruibilità e accessibilità;
 - b. Accerta la domanda dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale espressa dalla popolazione residente individuando le necessità emergenti;
 - c. Cataloga i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti o programmati;
 - d. Individua la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale con carattere di indispensabilità da assicurare in relazione alla popolazione stabilmente residente e da insediare;
 - e. Contiene la previsione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di livello comunale;
 - f. Stabilisce i criteri e le modalità per il ricorso alla monetizzazione, e per la utilizzazione dei proventi dalla stessa derivanti;
 - g. Individua i casi nei quali, all'interno dei Piani Attuativi degli ambiti di trasformazione, è consentita, in luogo della cessione totale o parziale di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, la realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata;
 - h. Definisce i criteri di attribuzione di diritti edificatori o di aree in permuta a compensazione della cessione gratuita al Comune di aree, non disciplinate da Piani Attuativi da destinarsi a servizi pubblici.
4. Il Piano dei Servizi è composto dalle seguenti tavole:
 - Tav. 1 Classificazione dei servizi esistenti
 - Tav. 2 Classificazione dei servizi di sussidiarietà e compensazione confermati e nuovi
 - Tav. 3 Classificazione dei nuovi servizi proposti
 - Tav. 4 Sistema dei servizi proposto
 - Tav. 5 Sistema dei servizi proposto

Art. 2. Opere di urbanizzazione

1. L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di aree, opere e servizi che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Ai sensi dell'art. 4 della legge 29.09.1974 n 847, essi sono:

- sedi varie;
 - spazi di sosta e parcheggio a servizio diretto degli edifici;
 - fognatura;
 - rete idrica;
 - rete energia elettrica e gas;
 - pubblica illuminazione;
 - rete telefonica;
 - spazi di verde attrezzato a servizio diretto dei singoli edifici;
 - impianti cimiteriali;
 - altre reti tecnologiche canalizzate;
 - parcheggi pertinenziali e non, ai sensi dell'art. 69 della L.R. 12/05.
2. L'urbanizzazione secondaria riguarda, l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previste dall'art. 44 della legge 22.10.1971 n 865 e dagli articoli 3 e 5 del D.M. 02.04.1968 n 1444 e recisamente:
- asili nido;
 - scuole materne;
 - scuole dell'obbligo;
 - mercati di quartiere;
 - delegazioni comunali;
 - impianti sportivi di quartiere;
 - centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
 - aree verdi di quartiere;
 - gli impianti di depurazione;
 - gli edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi;
 - attrezzature fisse destinate all'attività di oratorio e similari.

Art. 3. Aree di sussidiarietà e compensazione (S3)

Le Tavole 2 e 3 in scala 1:5000 e 5a, b, c, d in scala 1:2000 definiscono le aree di sussidiarietà e compensazione destinate ai servizi, sia esistenti, che in progetto.

A ciascuna area per servizi previste viene attribuito un indice fondiario omogeneo pari a 0,2 mq/mq.

Tale volumetria potrà essere trasferita nelle zone C1 – C2 e negli ambiti di trasformazione previa cessione dell'area in oggetto all'Amministrazione Comunale.

A seguito della cessione l'Amministrazione stessa potrà valutare, per ragioni legate alla conservazione del paesaggio e dell'ambiente agricolo il mantenimento e/o lo sviluppo delle attività agricole in tali aree.

Art. 4. Utilizzo degli indici perequativi (C)

Nelle aree C1 e C2 è stato assegnato un indice perequativo pari rispettivamente a 0,3 mq/mq nelle aree C1 con destinazione residenziale e produttiva e 0,4 mq/mq nelle zone C2 esclusivamente a destinazione produttiva. L'indice fondiario assegnato pari a 0,6 mq/mq per le aree C1 e 0,8 mq/mq per le zone C2 dovrà essere raggiunto con l'acquisizione di 0,3 mq/mq per le C1 e 0,4 mq/mq per le C2 di nuovi diritti edificatori provenienti dalle aree S3.

Negli ambiti di trasformazione Tr1a, Tr6, Tr7, Tr8, Tr11 e Tr12 all'indice fondiario riportato nelle singole schede è stato assegnato un indice compensativo aggiuntivo pari a 0,1 mq/mq.
Negli ambiti di trasformazione Tr3 e Tr5 all'indice fondiario riportato nelle singole schede è stato assegnato un indice compensativo aggiuntivo pari a 0,05 mq/mq.
Nell'ambito di trasformazione Tr4 all'indice fondiario riportato nelle singole schede è stato assegnato un indice compensativo aggiuntivo pari a 0,01 mq/mq.
Nell'ambito di trasformazione Tr9 all'indice fondiario riportato nelle singole schede è stato assegnato un indice compensativo aggiuntivo pari a 0,2 mq/mq.

Negli ambiti di iniziativa pubblica Tr2 e Tr10 e nell'ambito di iniziativa privata Tr1b non sono previsti indici compensativi.

Art. 5. Definizione dei parametri e degli indici urbanistici

I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale possono essere realizzati direttamente dalla Amministrazione Comunale o da soggetti diversi dalla stessa con le seguenti modalità:

- a. Nel caso di esecuzione da parte dell'Amministrazione Comunale, i servizi indispensabili possono essere realizzati su aree:
 - i. di proprietà comunale, o se acquisite gratuitamente dalla Amministrazione Comunale a seguito del trasferimento dei relativi diritti di edificazione, e previa valutazione della idoneità dell'area ceduta a soddisfare i bisogni individuati dal Piano dei Servizi;
 - ii. acquisite gratuitamente dalla Amministrazione Comunale nell'ambito dei Piani Attuativi;
- b. Nel caso di esecuzione da parte di soggetto diverso dalla Amministrazione Comunale, i servizi possono essere realizzati su aree:
 - i. C1 e C2, quale rinuncia al trasferimento dei diritti di edificazione spettanti alle aree stesse, e previa convenzione con l'Amministrazione Comunale
 - ii. su aree di proprietà comunale, o acquisite gratuitamente dalla Amministrazione Comunale a seguito di trasferimento dei relativi diritti di edificazione, date in concessione dalla Amministrazione Comunale a privati.

Art. 6. Disciplina dell'edificazione nelle aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico generale

1. Gli interventi di realizzazione dei servizi da parte della Amministrazione Comunale sono effettuati secondo parametri urbanistici e edilizi definiti in relazione alla qualifica del servizio e alle previsioni della normalità del settore.
Qualora gli interventi di realizzazione dei servizi siano effettuati da soggetti diversi dalla Amministrazione Comunale si utilizza il diritto di edificazione relativo all'area stessa con l'applicazione degli indici previsti per la zona.
2. Gli interventi di cui al comma precedente sono disciplinati da atto di convenzionamento o di regolamentazione d'uso contenente:
 - a. parametri qualitativi e quantitativi;

- b. durata della destinazione a uso pubblico (non inferiore a 10 anni);
- c. modalità di gestione;
- d. modalità di vigilanza e controllo da parte della Amministrazione Comunale.

Art. 7. Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali, produttivi e per la mobilità

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi di pubblica utilità hanno destinazione d'uso specifica attività di interesse pubblico e di interesse generale; tale destinazione d'uso è comunque ammessa anche al di fuori delle zone specificatamente indicate.
2. Tutti gli interventi sono ammessi con semplice permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato.

Art. 8. Aree per servizi

1. Il piano prevede 5 tipologie di servizi:
 - a. Aree per servizi esistenti (S1);
 - b. Aree per servizi tecnologici (S2);
 - c. Aree di sussidiarietà e compensazione (S3);
 - d. Aree florovivaistiche (S4);
 - e. Aree per servizi complementari all'area di riqualificazione (S5).
2. I Servizi sono inoltre suddivisi nelle seguenti categorie:

CATEGORIA I	ISTRUZIONE INFERIORE
Tipo 1	Scuole dell'infanzia
Tipo 2	Scuole primarie
Tipo 3	Scuole secondarie di primo grado
CATEGORIA II	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
Tipo 1	Asili nido
Tipo 2	Chiese
Tipo 3	Oratori
Tipo 4	Attrezzature sociali, assistenziali, religiose, associazioni, volontariato
Tipo 5	Attrezzature culturali (biblioteche, sale, scuole di specializzazione)
Tipo 6	Attrezzature sanitarie (ASL, ambulatori, farmacie)
Tipo 7	Attrezzature amministrative e locali di gestione
CATEGORIA III	SPAZI A PARCO, PER IL GIOCO E PER LO SPORT
Tipo 1	Aree verdi
Tipo 2	Campi sportivi/Impianti sportivi di carattere hobbistico per tutte le età
Tipo 3	Mercati di interesse locale

Tipo 4	Aree verdi per insediamenti commerciali
CATEGORIA IV	PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO
Tipo 1	Parcheggi pubblici di servizio alla residenza
Tipo 2	Parcheggi di servizio agli insediamenti produttivi
Tipo 3	Parcheggi di servizio agli insediamenti commerciali
CATEGORIA V	ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE
Tipo 1	Istruzione superiore
Tipo 2	Attrezzature sanitarie ospedaliere
Tipo 3	Aree verdi o parchi di interesse generale
CATEGORIA VI	SERVIZI E IMPIANTI TECNOLOGICI
Tipo 1	Servizi di supporto all'acquedotto
Tipo 2	Servizi di supporto agli impianti tecnologici
Tipo 3	Servizi per l'ecologia
Tipo 4	Impianti tecnologici di interesse generale
CATEGORIA VII	CIMITERI
CATEGORIA VIII	PIAZZE

In particolare nelle S1 e S2 è stata specificata la destinazione del singolo lotto. Nelle S3 sono state indicate categorie di servizi sulla base dei fabbisogni.

3. Per tutte le aree di servizio esistente compresi i servizi tecnologici è stata redatta una scheda dettagliata per singolo servizio in cui vengono indicate le categorie sopra riportate.
4. Le aree per servizi tecnologici sono quelle entro le quali l'Amministrazione Comunale può realizzare impianti di interesse collettivo oltre a luoghi entro i quali potranno essere concesse le collocazioni di impianti SRB per telecomunicazioni.
5. Ogni intervento che comporti l'aumento del peso insediativo, compreso il recupero dei sottotetti, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree necessarie.
6. Nelle zone 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 a servizi in aumento.
7. In attuazione del PGT dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree di urbanizzazione secondaria per Servizi locali, con cessioni e monetizzazione ai sensi di legge e delle presenti norme:
 - a. per la destinazione residenziale, la dotazione minima è pari ad un minimo di mq 26,5 per abitante teorico insediabile (considerati 100 mc/ab negli ambiti di trasformazione e 150 mc/ab nelle restanti aree);

- b. per le destinazioni terziaria, direzionale, la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della SIp reale ammessa, di cui almeno la metà per parcheggi;
 - c. per la destinazione produttiva la dotazione minima è pari ad almeno il 20% della SIp reale ammessa.
8. Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione delle aree S3, edifici ed opere da destinare a servizi del tipo:
- a. urbanizzazione secondaria;
 - b. allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);
 - c. aree edificabili.
9. Nel contesto dei piani attuativi degli ambiti di trasformazione, le aree a servizi dovranno essere previste in ragione di un migliore assetto paesaggistico e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima e delle indicazioni di categoria indicate nella tavola 3.

Art. 9. Servizi privati per le imprese (S9)

Sono state individuate tre aree a servizio delle imprese per il deposito e lo stoccaggio provvisorio di materiali. Tale destinazione è da ritenersi temporanea e soggetta a permesso di costruire convenzionato da parte dell'Amministrazione Comunale. E' ammessa la realizzazione di spazi di servizio coperti provvisori fino a un massimo di mq 200 per comparto. La richiesta di autorizzazione temporanea dovrà comprendere oltre a interventi di mitigazione anche la sistemazione definitiva dell'area con criteri di valorizzazione paesaggistica.

Art. 10. Interventi per la ciclopedità

1. Le piste ciclabili esistenti e nuove sono riportate in tutte le tavole, in particolare nelle tavole 5a, b, c, d sono meglio definiti i tracciati per quanto riguarda i nuovi collegamenti.
2. I tracciati dovranno essere indicati con opportuna segnaletica e avere il fondo stradale idoneo.