

Piano di Governo del Territorio

ps1.a

piano dei servizi
norme tecniche di attuazione

aprile 2014

aggiornamenti

.....
.....
.....

il sindaco

dr. Mario Emanuele Mazzia

**il responsabile del
procedimento**

dott. Germano Pezzoni

ADOTTATO dal Consiglio Comunale
con Delibera n. del

APPROVATO dal Consiglio Comunale
con Delibera n. del

pianificazione e coordinamento

ingegnere Anna De Giovanetti



TITOLO 1 - NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ART.1 - PRINCIPI GENERALI

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Cimbergo definiscono l'organizzazione urbanistica e la disciplina di governo del territorio nel rispetto dei principi dettati dall'ordinamento statale e dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e successive modifiche e integrazioni.

In particolare i principi ispiratori del Piano di Governo del Territorio di Cimbergo sono:

- *sostenibilità ambientale* delle scelte di piano realizzata attraverso la riduzione del consumo delle risorse a salvaguardia dei diritti delle future generazioni;
- *tutela delle caratteristiche ambientali, storiche, architettoniche* che costituiscono il patrimonio culturale del comune di Cimbergo e dei suoi abitanti;
- *perequazione e compensazione* come strumenti di gestione della pianificazione incentrata su un'equa e uniforme distribuzione dei diritti edificatori, indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del comune;
- *riqualificazione urbanistica, paesistica/ambientale e incentivazione volumetrica* volta alla manutenzione al recupero e alla trasformazione del territorio comunale;
- *completamento/trasformazione* volta al raggiungimento di una forma urbana compatta.

Tutti gli interventi edilizi nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute normative statali e regionali.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) determina l'impianto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano (DP)
- Piano delle Regole (PR)
- Piano dei Servizi (PS)

Tutti gli interventi edilizi nonché le trasformazioni urbanistiche che in base alla vigente legislazione necessitano dell'acquisizione di titolo abilitativo, devono essere conformi alle presenti NTA del Piano di Governo del Territorio.

Costituiscono inoltre parte integrante del PGT :

- Quadro conoscitivo del territorio basato su indagini;
- Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Piani Attuativi (PA) e gli atti di programmazione negoziata.

Sono documenti integrativi e connessi al PGT, ai quali fare riferimento per la disciplina delle materie specificamente trattate:

- Studio geologico con le sue componenti geologica, idrogeologica e sismica
- Regolamento Edilizio
- Piano cimiteriale
- Piano di zonizzazione acustica

ART.3 - RAPPORTO TRA PGT E PIANIFICAZIONE REGIONALE E PROVINCIALE

Il Documento di Piano è lo strumento del PGT in cui sono definiti e verificati i rapporti con la pianificazione regionale e provinciale.

Il PGT infatti integra, con approfondimenti di maggior dettaglio, le previsioni comprese nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

ART.4 - ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

DP1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

DP1.a NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

TAV. DP2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	1:10.000
TAV. DP3	ESTRATTI PTCP PROVINCIA DI BRESCIA	1:25.000
TAV. DP4	VINCOLI AMBIENTALI E MONUMENTALI	1:10.000
TAV. DP5	MOBILITA' URBANA	1:10.000
TAV. DP6	CARTA DI SINTESI DEI RISCHI	1:10.000
TAV. DP7	PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE PREVIGENTE	1:2.000
TAV. DP8	CLASSIFICAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	1:500
TAV. DP9	PREVISIONI DI PIANO	1:10.000
TAV. DP10	AZZONAMENTO 5000	1:5.000
TAV. DP11	AZZONAMENTO 2000	1:2.000
TAV. DP12	CONSUMO DI SUOLO	1:2.000
TAV. DP13	CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA	1:5.000

PIANO DEI SERVIZI

PS1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DEI SERVIZI

PS1.a NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

TAV. PS2	SINTESI PROGETTUALE RELATIVA AI SERVIZI	1:2.000
TAV. PS3	RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI	1:2.000
TAV. PS4	MOBILITA' URBANA	1:10.000

PIANO DELLE REGOLE

PR1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

PR1.a NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

TAV. PR2	PREVISIONI SOVRAORDINATE E VINCOLI	1:10.000
TAV. PR3	CARTA DI SINTESI DEI RISCHI	1:10.000
TAV. PR4	CLASSIFICAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	1:500
TAV. PR5	AZZONAMENTO 5000	1:5.000
TAV. PR6	AZZONAMENTO 2000	1:2.000

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- RAPPORTO AMBIENTALE

- SINTESI NON TECNICA

PIANO CIMITERIALE

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

ART.5 - PRINCIPI INTERPRETATIVI

In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati del precedente articolo, prevalgono:

- gli elaborati prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
- la tavola alla scala più dettagliata in caso di contrasto tra elaborati prescrittivi;
- le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati progettuali.

Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PGT prevalgono le prescrizioni e disposizioni di quest'ultimo.

Il piano cimiteriale e il piano di zonizzazione acustica, con i relativi allegati, costituiscono parte integrante del PGT; nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate tutte le limitazioni e le prescrizioni ivi contenute.

I dati planivolumetrici contenuti nel PGT e nelle schede progettuali relative agli Ambiti di Trasformazione si devono intendere indicativi, l'edificabilità delle aree soggette a pianificazione attuativa sarà conseguente alla effettiva misurazione dei luoghi e relativo calcolo della superficie.

ART.6 - DEROGHE

La disciplina dettata dal PGT può essere derogata nel rispetto delle procedure di cui e nei casi previsti dall'art. 40 della L.R. 12/2005. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi e ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della L.R. 6/1989.

TITOLO 2 - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

ART.7 - FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi (PS) è l'atto autonomo del Piano di Governo del Territorio con cui il Comune di Cimbergo, ai sensi dell'art. 9 della legge regionale 12/2005 e successive modifiche, assicura non solo la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato, ma anche la loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediative esistenti e di quelle previste.

Lo scopo del PS è quello di definire le azioni per l'adeguamento del sistema delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale e delle infrastrutture dei servizi a rete, alle esigenze attuali e future della comunità locale.

Le prescrizioni contenute negli elaborati del PS, relazione, tavole grafiche e norme tecniche di attuazione, relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 9 della l.r. 12/2005 e successive modifiche, sono vincolanti e si configurano quale vincolo preordinato all'esproprio per tali aree.

Le previsioni di servizi e attrezzature nelle aree per le quali il PS affida la realizzazione diretta al proprietario o ad Enti istituzionalmente preposti all'esecuzione di tali servizi o attrezzature, non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e pertanto non sono soggette a decadenza.

Le previsioni di aree per servizi e attrezzature interne agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, in quanto soggetti all'obbligo di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e pertanto non sono soggette a decadenza.

ART.8 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DESTINATI A SERVIZI PUBBLICI

Secondo il dettato del Decreto Interministeriale 2.IV.1968, n 1444, le tipologie dei servizi considerati standard di urbanizzazione secondaria sono:

- *aree e strutture per l'istruzione*, qui di seguito definite *attrezzature scolastiche*, quelle destinate ad ospitare le scuole materne e le scuole dell'obbligo;
- *aree ed attrezzature di interesse comune*, qui di seguito definite *attrezzature e servizi pubblici*, quelle destinate ad ospitare le attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (ufficio delle Poste e Telefoni, protezione civile, ecc.) ed altre;
- *aree ed attrezzature per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport*, qui di seguito definite *attrezzature per le attività sportive e per lo svago*, quelle destinate ad ospitare i parchi e giardini urbani, i campi gioco e gli impianti sportivi comunali, con le relative attrezzature

di servizio, e corrispondono a quelle effettivamente utilizzabili per gli impianti, con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

- *aree per parcheggi pubblici*, quelle destinate ad ospitare e consentire la sosta temporanea dei veicoli in sede propria.

Sono considerate aree per opere di urbanizzazione primaria:

- *le aree stradali*, cioè quelle occupate dalle strade pubbliche, comprensive dei parcheggi ricavati nella carreggiata stradale;

- *le aree per gli impianti tecnologici*, cioè quelle destinate alla realizzazione degli impianti di depurazione, dell'isola ecologica, con relative strutture, centrali telefoniche, cabine e stazioni dei servizi a rete e relative strutture per la manutenzione.

Le aree destinate all'impianto di depurazione ed all'isola ecologica, pure rientrando nelle urbanizzazioni primarie, sono considerate aree a standard urbanistico, in quanto l'esistenza di tali strutture comporta effetti di qualificazione urbanistica ed ambientale significati per la qualità della vita della comunità locale.

ART.9 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PS

L'attuazione delle previsioni del PS nelle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, alla mobilità e per servizi tecnologici è realizzata:

- direttamente dal Comune attraverso i propri organismi;
- affidata dal Comune ad Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione dello specifico servizio da affidare;
- da privati in regime di convenzione e/o di concessione;
- d'intesa tra i soggetti di cui ai punti precedenti, tramite accordo di programma.

L'attuazione delle previsioni del PS da parte dei privati avviene nei casi specificati dal PS medesimo, o anche ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile e fattibile. In questo caso viene concessa ai privati la possibilità di proporre l'attuazione delle previsioni del PS su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica, o individuate per uso pubblico. I costi della realizzazione di tali previsioni possono essere poste in carico per intero ai privati, in compartecipazione con la Pubblica Amministrazione o con Ente preposto e delegato.

L'acquisizione delle aree necessarie per l'attuazione delle previsioni del PS da parte dell'Amministrazione Comunale avviene tramite:

- esproprio a termini di legge, eseguito dal Comune o dall'Ente affidatario;
- acquisizione bonaria;
- cessione gratuita diretta da parte di privati, nell'ambito dell'attuazione dei piani attuativi.

ART.10 - NORME SPECIFICHE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

La pianificazione attuativa, che avverrà tramite piani attuativi comunque denominati (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano Esecutivo, Piano degli Insediamenti Produttivi, Piano di Zona, ecc.), Permesso di Costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo, stabilirà attraverso la cartografia e la relativa convenzione urbanistica (o atto unilaterale d'obbligo) contenute negli elaborati progettuali, sia la quantità che la

dislocazione topografica all'interno dell'ambito in attuazione delle aree per servizi, nel rispetto della dotazione minima di cui al seguente articolo.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale allegato al piano attuativo, anche relativo agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, dovrà prevedere:

- la cessione gratuita al Comune di Cimbergo delle aree e delle infrastrutture a rete necessarie per l'urbanizzazione primaria, che deve avvenire entro i termini temporali di validità del piano attuativo o del Permesso di Costruire convenzionato;

- la cessione gratuita al Comune di Cimbergo delle aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico previste e necessarie per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio, che deve avvenire entro i termini temporali di validità del piano attuativo o del Permesso di Costruire convenzionato;

- l'entità della monetizzazione, da eseguire in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree ed attrezzature per servizi, dove consentita dal Piano delle Regole o nei casi in cui il reperimento di tali aree non sia possibile o non risulti opportuna alla Pubblica Amministrazione, in riferimento alla loro collocazione, dimensione e conformazione ed in funzione alle previsioni di aree ed attrezzature per servizi rispetto alle previsioni della Pubblica Amministrazione. Il pagamento della monetizzazione è da effettuare alla stipula della convenzione o al perfezionamento dell'atto unilaterale d'obbligo;

- l'entità della garanzia da prestare a fronte degli impegni assunti con la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, ricavata dal computo metrico e preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo o nel permesso di costruire convenzionato, con riferimento ai prezzi indicati nel Prezziario delle Opere Edili e simili della CCIAA di Brescia;

- inoltre, nel caso in cui il piano attuativo o il Permesso di Costruire convenzionato preveda la richiesta di *bonus urbanistici*, la descrizione delle opere di carattere ambientale aggiuntive a quelle normalmente richieste all'interno dei piani attuativi, l'importo della spesa per i lavori previsti, sempre con riferimento al Prezziario delle Opere Edili e simili della CCIAA di Brescia, e l'entità della garanzia da prestare a fronte degli obblighi assunti per la richiesta di tali *bonus urbanistici*.

ART.11 - DOTAZIONI DI AREE ED ATTREZZATURE PER SERVIZI NEL TERRITORIO COMUNALE

La l.r. 1/2001 prevede nuove modalità di computo sia della capacità insediativa teorica dello strumento urbanistico, sia della dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale unitamente ai relativi parametri minimi di riferimento.

Il Piano dei Servizi, come elaborato allegato al PGT, costituisce quindi anche strumento di calcolo della quantità di aree da destinare ai servizi pubblici e/o di uso pubblico, e deve pertanto fornire indicazioni in merito alla determinazione della **quantità minima di standard** per le diverse modalità di uso del territorio

(mq/ab per i servizi alla popolazione, mq/mq per i servizi relativi alle attività economiche)

Per quanto riguarda lo *standard minimo alla popolazione* la legge stabilisce una quantità

minima di attrezzature pari a 26,5 mq per abitante, con la possibilità di ridurre tale quantità a 18 mq per abitante nei seguenti casi:

a) comuni con popolazione inferiore a 3.000 abitanti alla data del 31 dicembre dell'anno precedente a quello di adozione del prg o di sua variante;

b) comuni compresi in comunità montane o comunque qualificabili come montani ai sensi della l.r. 10/98;

c) comuni il cui territorio sia, per almeno il 50%, interessato da vincoli di tutela ambientale o paesistica che inibiscano la trasformazione delle aree, intendendo in questo caso vincoli di inedificabilità assoluta o di inedificabilità limitata a talune attrezzature pubbliche derivanti da:

- vincoli puntuali *ex lege* 1497/39 o 1089/39 (oggi D.Lgs 490/99);
- vincoli geologici o idrogeologici;
- vincoli di pianificazione di Parchi regionali o statali e relativi equipollenti (riserve, monumenti naturali, siti di importanza comunitaria, etc.).

Nel caso dello strumento urbanistico di Cimbergo, lo standard minimo da garantire alla popolazione è di 18 mq per abitante, poiché si ricade nei casi sopraccitati a e b.

Il PS assicura, per il quinquennio 2013-2018, una dotazione di aree ed attrezzature per servizi a favore della comunità locale pari a:

aree ed attrezzature per il settore residenziale:

- dotazione di aree e attrezzature per l'istruzione **4,70 mq/abitante**
- dotazione di aree e attrezzature di interesse comune **12,3 mq /abitante**
- dotazione di aree e attrezzature per il verde, il gioco e lo sport **41,8 mq/abitante**
- dotazione di aree e attrezzature per parcheggi **4,5 mq/abitante**

totale 63,4 mq /abitante

In tutti gli ambiti residenziali individuati dal PGT (centri e nuclei storici, territorio urbanizzato ed ambiti di trasformazione), nel caso di trasformazioni del suolo e degli edifici realizzata tramite piani esecutivi o permesso di costruire convenzionato, è richiesta la cessione obbligatoria in sito della quota di aree per servizi destinate al parcheggio delle autovetture e dei veicoli, con facoltà di monetizzazione della quota restante delle aree per servizi. La quota di cessione delle aree per parcheggi pubblici è meglio determinata nelle schede allegate al Documento di Piano.

Per i centri e nuclei storici è facoltà dell'Amministrazione Comunale, in funzione dell'entità e della tipologia dell'intervento proposto nonché dei suoi prevedibili effetti sullo stato di fatto, concedere la monetizzazione totale delle aree per servizi.

L'importo della monetizzazione è da valutarsi in funzione dell'utilità economica conseguita dall'attuatore per effetto della mancata cessione delle aree per servizi e comunque non può essere inferiore al costo di acquisizione ed attrezzatura di altre aree.

I proventi derivanti dalle monetizzazioni delle aree per servizi saranno utilizzati dall'Amministrazione Comunale per il miglioramento dei servizi esistenti, secondo quanto individuato nel PS, compresa anche l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

La verifica dello stato di attuazione del PS dovrà riguardare anche l'entità della dotazione globale delle aree ed attrezzature per servizi e, per quanto riguarda il settore residenziale, tale

verifica accerterà la dotazione per ogni abitante residente tramite il rapporto *“superficie globale delle aree e attrezzature per servizi/abitanti residenti”*.

La dotazione pro capite, ai sensi del comma 3, dell'art. 9 della l.r. 12/2005 e successive modifiche, dovrà comunque sempre risultare superiore o pari a mq 18 mq/abitante.

ART.12 - AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

Nelle tavole allegatale al PS vengono individuati gli ambiti destinati alle aree ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, di cui all'art. 9 della l.r. n 12/2005 e successive modifiche. Tali ambiti rappresentano le aree per standard esistenti ed in programma indicate le Decreto Interministeriale 2.IV.1968, n 1444.

Sono considerati servizi e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico quelli:

- realizzati con interventi diretti di iniziativa pubblica, anche tramite Ente delegato;
- ceduti alla Pubblica Amministrazione nel corso dell'attuazione di piani esecutivi comunque denominati o di permesso di costruire convenzionato;
- realizzati dai privati e regolati da convenzione, atto di asservimento o da regolamento d'uso, che garantisca l'uso del servizio e/o dell'attrezzatura da parte della comunità locale in base alla specifica destinazione dell'area assegnata dal PS.

In fase di attuazione del PS potranno essere mutate le destinazioni d'uso specifiche, a parità d'area impegnata, senza dover apportare varianti al PS, purché sia comunque garantito l'uso pubblico dell'attrezzatura o del servizio.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici sono così distinte:

- attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi
- attrezzature per servizi tecnologici
- attrezzature cimiteriali

Gli interventi per l'attuazione del PS nelle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e sugli immobili per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico sono assoggettati alle procedure di autorizzazione prescritte dalla legislazione vigente, ed in particolare al disposto dell'art. 40 (Permesso di costruire in deroga) della l.r. n 12/2005 e successive modifiche ed all'art. 63 (Opere pubbliche) del DPR 06.06.2001, n 380 e successive integrazioni.

La realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da parte di soggetti privati deve essere regolata da apposita convenzione contenente nell'articolato l'atto di asservimento dell'attrezzatura o del servizio in programma all'utilizzo pubblico, a mente dell'art. 9, punto 10., della l.r. n 12/2005 e successive modifiche.

L'atto di asservimento deve garantire la durata temporale del vincolo di destinazione e di utilizzo pubblico.

La convenzione regola l'uso dell'attrezzatura o del servizio in programma sia per la quantità che per la qualità e le prestazioni previste, per questo la richiesta di realizzazione diretta di servizi e/o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico deve contenere una dettagliata relazione che illustri le finalità dell'opera, accompagnata da una relazione economica -

finanziaria che dimostri l'idoneità sia del progetto che del proponente a garantire il raggiungimento delle finalità proposte.

La convenzione deve prevedere anche:

- i poteri di controllo e vigilanza della Pubblica Amministrazione sia sull'esecuzione dell'attrezzatura e del servizio che sulla sua gestione nel tempo;
- le modalità e l'entità delle garanzie da prestare per l'esatta esecuzione degli obblighi assunti, in funzione dell'importanza dell'attrezzatura e/o del servizio in programma;
- l'applicazione di penali nei casi di inadempimento agli obblighi assunti dal proponente;
- il potere di esercizio sostitutivo nell'esecuzione o nella gestione dell'attrezzatura e/o del servizio in caso di gravi inadempienze, individuando le inadempienze;
- i casi di risoluzione della convenzione, con l'eventuale obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, nel caso in cui quanto realizzato non possa essere utilizzato ad uso pubblico o non risponda alle finalità previste dall'Amministrazione Comunale e dal PS.

ART.13 - AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Le aree e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza si distinguono nei seguenti sub-ambiti:

- aree e strutture per l'istruzione, quelle destinate ad ospitare le scuole materne e le scuole dell'obbligo;
- aree ed attrezzature di interesse comune, quelle destinate ad ospitare le attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (ufficio delle Poste e Telefoni, protezione civile, ecc.) ed altre;
- aree ed attrezzature per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, quelle destinate ad ospitare i parchi e giardini urbani, i campi gioco e gli impianti sportivi comunali, con le relative attrezzature di servizio;
- aree per parcheggi pubblici, quelle destinate ad ospitare e consentire la sosta temporanea dei veicoli in sede propria.

Negli ambiti destinati alle strutture per l'istruzione, per gli interventi edilizi si applicano i seguenti indici planivolumetrici:

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

If : 2 mc/mq. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un If superiore, si potrà assumere tale valore come limite massimo purchè la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

Rc : massimo 40 %. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un Rc superiore, si potrà assumere tale valore come limite massimo purchè la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

H : per interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con un massimo di m 8,00.

Ds : 5,00 m e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento, salvo maggior arretramento indicato graficamente sulle tavole. L'Amministrazione Comunale potrà concedere deroghe a questa distanza minima per permettere l'allineamento con edifici confinanti.

Dc : 0,00 m o minimo 5,00 m, tale distanza minima può essere ridotta a 3,00 m per box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m.

E' ammessa la costruzione a distanza maggiore di 0,00 m e minore di 5,00 m (o 3,00 m per i box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m), nel rispetto del Codice Civile, previo consenso scritto del confinante o nel caso di preesistenza.

Df : se non uniti o in aderenza, minimo m 10,00.

Negli ambiti destinati alle strutture di interesse comune, per gli interventi edilizi si applicano i seguenti indici planivolumetrici:

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

If : 2 mc/mq. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un If superiore, si potrà assumere tale valore come limite massimo purchè la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

Rc : massimo 40 %. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un Rc superiore, si potrà assumere tale valore come limite massimo purchè la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

H : per interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con un massimo di m 8,00.

Ds : 5,00 m e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento, salvo maggior arretramento indicato graficamente sulle tavole. L'Amministrazione Comunale potrà concedere deroghe a questa distanza minima per permettere l'allineamento con edifici confinanti.

Dc : 0,00 m o minimo 5,00 m, tale distanza minima può essere ridotta a 3,00 m per box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m.

E' ammessa la costruzione a distanza maggiore di 0,00 m e minore di 5,00 m (o 3,00 m per i box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m), nel rispetto del Codice Civile, previo consenso scritto del confinante o nel caso di preesistenza.

Df : se non uniti o in aderenza, minimo m 10,00.

Negli ambiti destinati alle strutture per parco, il gioco e lo sport, per gli interventi edilizi si applicano i seguenti indici planivolumetrici:

If : 1,5 mc/mq. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un If superiore, si potrà assumere tale valore come limite massimo purchè la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

Rc : massimo 40 %. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un Rc superiore, si potrà assumere tale valore come limite massimo purchè la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

H : per interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con un massimo di m 10,00.

Ds : 5,00 m e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento, salvo maggior arretramento indicato graficamente sulle tavole. L'Amministrazione Comunale potrà concedere deroghe a questa distanza minima per permettere l'allineamento con edifici confinanti.

Dc : 0,00 m o minimo 5,00 m, tale distanza minima può essere ridotta a 3,00 m per box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m.

E' ammessa la costruzione a distanza maggiore di 0,00 m e minore di 5,00 m (o 3,00 m per i box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m), nel rispetto del Codice Civile, previo consenso scritto del confinante o nel caso di preesistenza.

Df : se non uniti o in aderenza, minimo m 10,00.

Negli ambiti destinati ai parcheggi pubblici scoperti, non sono previsti indici di utilizzo planivolumetrici in quanto i parcheggi sono da realizzare alla quota di campagna, salvi leggeri rialzi o scassi per raggiungere la quota della strada di accesso.

Quando, per gli ambiti di cui ai punti precedenti, nell'attuazione delle previsioni del PS risulti necessaria la modifica degli indici planivolumetrici sopra riportati, in specie per le altezze massime raggiungibili, il progetto dell'intervento dovrà essere sottoposto alla verifica di valutazione paesistica per valutare il corretto rapporto del progetto medesimo con il contesto ambientale ed edilizio del contorno.

ART.14 - AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le aree e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi si distinguono nei seguenti sub-ambiti:

- aree a verde pubblico attrezzato;
- aree per parcheggi pubblici;

Negli ambiti di trasformazione produttiva, non previsti dal presente strumento urbanistico, ai sensi della vigente legislazione in materia di insediamenti produttivi (sportello unico per le attività produttive), potranno essere ammesse, oltre al verde pubblico attrezzato, attrezzature sportive, centri al servizio delle attività produttive, mense ed attrezzature collettive, con i seguenti indici planivolumetrici:

If : 1,5 mc/mq. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un If superiore, si potrà assumere tale valore come limite massimo purchè la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

Rc : massimo 40 %. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un Rc superiore, si potrà assumere tale valore come limite massimo purchè la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

H : per interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con un massimo di m 8,00.

Ds : 5,00 m e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento, salvo maggior arretramento indicato graficamente sulle tavole. L'Amministrazione Comunale potrà concedere deroghe a questa distanza minima per permettere l'allineamento con edifici confinanti.

Dc : 0,00 m o minimo 5,00 m, tale distanza minima può essere ridotta a 3,00 m per box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m.

E' ammessa la costruzione a distanza maggiore di 0,00 m e minore di 5,00 m (o 3,00 m per i box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m), nel rispetto del Codice Civile, previo consenso scritto del confinante o nel caso di preesistenza.

Df : se non uniti o in aderenza, minimo m 10,00.

ART. 15 - AREE ED ATTREZZATURE PER SERVIZI TECNOLOGICI

Le aree e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico per servizi tecnologici sono quelle destinate all'installazione degli impianti tecnologici pubblici e/o di uso pubblico, quali l'area di pertinenza dell'impianto di depurazione della rete di raccolta e smaltimento acque nere (o *depuratore*) e per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani ed assimilabili (o *isola ecologica*).

If : 2 mc/mq. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un If superiore, si potrà assumere tale valore come limite massimo purchè la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

Rc : massimo 40 %. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un Rc superiore, si potrà assumere tale valore come limite massimo purchè la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

H : per interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con un massimo di m 8,00.

Ds : 5,00 m e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento, salvo maggior arretramento indicato graficamente sulle tavole. L'Amministrazione Comunale potrà concedere deroghe a questa distanza minima per permettere l'allineamento con edifici confinanti.

Dc : 0,00 m o minimo 5,00 m, tale distanza minima può essere ridotta a 3,00 m per box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m.

E' ammessa la costruzione a distanza maggiore di 0,00 m e minore di 5,00 m (o 3,00 m per i box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m), nel rispetto del Codice Civile, previo consenso scritto del confinante o nel caso di preesistenza.

Df : se non uniti o in aderenza, minimo m 10,00.

Il progetto per l'utilizzo delle aree dovrà essere sottoposto alla verifica di valutazione paesistica per valutare il corretto rapporto del progetto medesimo con il contesto ambientale ed edilizio del contorno.

Prescrizioni particolari: il progetto di utilizzo delle aree dell'ambito dovrà contenere la previsione di cortine alberate e siepi ai margini dell'area dell'intervento, in modo da minimizzare l'impatto visivo da spazi pubblici e/o aperti al pubblico delle strutture in programma e nel

contempo formare una barriera frangivento, con lo scopo di limitare al massimo la propagazione nell'intorno di eventuali emissioni di odori molesti.

ART. 16 - AREE ED ATTREZZATURE CIMITERIALI

L'area e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico per il cimitero è quella occupata dal civico cimitero esistente sulla strada comunale.

Tale area è destinata esclusivamente alle attrezzature cimiteriali ed opere accessorie necessarie per la gestione, la custodia e l'espletamento del servizio di tumulazione e inumazione.

In tale ambito per gli interventi edilizi si applicano i seguenti indici planivolumetrici:

If : 1,5 mc/mq. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un If superiore, si potrà assumere tale valore come limite massimo purchè la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

Rc : massimo 40 %. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un Rc superiore, si potrà assumere tale valore come limite massimo purchè la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

H : per interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con un massimo di m 8,00.

Ds : 5,00 m e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento, salvo maggior arretramento indicato graficamente sulle tavole. L'Amministrazione Comunale potrà concedere deroghe a questa distanza minima per permettere l'allineamento con edifici confinanti.

Dc : 0,00 m o minimo 5,00 m, tale distanza minima può essere ridotta a 3,00 m per box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m.

E' ammessa la costruzione a distanza maggiore di 0,00 m e minore di 5,00 m (o 3,00 m per i box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m), nel rispetto del Codice Civile, previo consenso scritto del confinante o nel caso di preesistenza.

Df : se non uniti o in aderenza, minimo m 10,00.

ART. 17 - DISPOSIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI DI CULTO E DI ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI

Per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi si applicano gli articoli 70, 71, 72 e 73 del Capo III della l.r. n 12/2005 e successive modifiche.

La realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi, non compresi in piani attuativi comunque denominati, è consentita con titolo abilitativo diretto (permesso di costruire e/o DIA).

Ai sensi dell'art. 72, punto 1. della l.r. n 12/2005 e successive modifiche, la realizzazione di attrezzature religiose non necessita di regolamentazione con atto di asservimento o regolamento d'uso.

ART. 18 - AREE PER LA MOBILITÀ'

Il Piano di Governo del Territorio con le tavole grafiche allegata ai suoi atti, Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole auspica opere di sistemazione o messa in sicurezza delle sedi viarie esistenti, nonché dei percorsi ciclabili che utilizzano principalmente la viabilità rurale esistente.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale riservare una quota dei proventi degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione del verde di arredo in fregio alle infrastrutture viarie esistenti.

ART. 19 - SISTEMA DEL VERDE DI CONNESSIONE TRA TERRITORIO RURALE E L'EDIFICATO

Il PS individua il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato, con lo scopo di migliorare la qualità ambientale dei brani di territorio edificato a diretto contatto con il territorio rurale dell'ambito agricolo, attraverso la mitigazione della linea edificata, che attualmente si presenta improntata alla casualità e con bassa qualità ambientale.

L'attuazione del verde di connessione è rimessa all'istituto dell'incentivazione per la concessione dei *bonus urbanistici* da parte degli attuatori degli ambiti di trasformazione residenziale.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale, in assenza dell'intervento del privato ed in funzione del valore naturalistico ed ambientale della realizzazione del verde di connessione, destinare una quota dei proventi degli oneri di urbanizzazione secondaria per l'attuazione degli ambiti di trasformazione, alla formazione del verde di connessione, tramite accordo con il privato.

ART. 20 - IL CORRIDOIO ECOLOGICO

Il PS individua il corridoio ecologico previsto dal PTCP di connessione.

ART. 21 - REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Fino all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale o di Ente delegato, per le aree individuate dal PS come aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico è vietato l'utilizzo a fini edificatori, anche a carattere provvisorio e/o precario, come anche il mutamento, senza l'esecuzione di opere edilizie, della destinazione d'uso del suolo.

ART.22 - COORDINAMENTO TRA GLI ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti normativi e prescrittivi degli altri atti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio, e cioè, al Documento di Piano con i suoi allegati, ed al Piano delle Regole con i suoi allegati.