

Comune di Concorezzo

Provincia di Monza e della Brianza



variante parziale del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO Legge regionale n°12 del 2005

NORME D'ATTUAZIONE PIANO DEI SERVIZI

Titolo III

APRILE 2014

Progettista Architetto Alberto Secchi, con la collaborazione di:

architetto Alfredo Viganò, architetti Marco Rota, Cinzia Cornalba, Cecilia Tangari

Valutazione Ambientale Strategica (VAS): ITER . Ingegneria del territorio, s.r.l.

Studi geologici, idrogeologici e sismici: dott. Geologo Fabrizio Zambra

Zonizzazione acustica: architetto Cristiana Bernasconi

Variante parziale a cura dell'architetto Cecilia Tangari

N.B.

Le modifiche o integrazioni a seguito della Variante riportano il testo *riquadrate* in *corsivo* e di *colore rosso*

INDICE

1.- Il Piano dei Servizi si compone dei seguenti elaborati	pag. 3
2.- Disciplina generale per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi	pag. 3
3.- Attuazione e Programmazione del Piano dei Servizi (PS)	pag. 3
4.- Realizzazione delle attrezzature da parte di privati	pag. 4
5.- Atti di asservimento e/o regolamenti d'uso dei servizi realizzati da privati	pag. 4
6.- Contenuti degli elaborati grafici del Piano dei Servizi	pag. 4
7.- Destinazione delle "aree pubbliche o di uso pubblico" esistenti e di nuova previsione	pag. 5
8.- Limiti di edificabilità da adottare per le attrezzature pubbliche e private d'interesse sovracomunale assimilabili a servizi realizzate in aree vincolate a standard	pag. 5
9.- Dotazione di servizi di competenza degli interventi a destinazione residenziale	pag. 5
10.- Dotazione di servizi di competenza degli interventi a destinazione commerciale e terziaria	pag. 6
11.- Dotazione di servizi di competenza degli insediamenti produttivi	pag. 6
12.- Aree per servizi di competenza degli interventi e loro possibile monetizzazione	pag. 7
13.- Attrezzature specializzate per parcheggi pubblici o di uso pubblico e parcheggi pertinenziali	pag. 7
14.- Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto	pag. 8
15.- Percorsi pedonali e ciclabili	pag. 8
16.- Aree e impianti tecnologici e a rete	pag. 8
17.- Reti energetiche e fasce di rispetto	pag. 9
18.- Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico	pag. 9
19.- Prescrizioni normative riguardanti la realizzazione di opere finalizzate all'efficienza energetica e all'applicazione di pannelli solari nelle aree edificate e edificabili e nelle aree agricole	pag. 9
20.- Area per le attrezzature cimiteriali	pag. 9
21.- Aree per attrezzature tecnologiche d'interesse comunitario	pag. 10
22.- La programmazione degli interventi relativi ai servizi pubblici	pag. 10

TITOLO III – IL PIANO DEI SERVIZI

1.- Il Piano dei Servizi si compone dei seguenti elaborati

Sono elaborati a valore conoscitivo: (stato di fatto)

PS 0 – Quadro dei servizi intercomunali

PS 1 – Aree e attrezzature per i servizi pubblici e di uso pubblico (scala 1: 5000)

PS 2 - nord – Aree e attrezzature per i servizi pubblici e di uso pubblico (scala 1: 2000)

PS 2 - sud – Aree e attrezzature per i servizi pubblici e di uso pubblico (scala 1: 2000)

PS 3 – Distribuzione degli esercizi commerciali nel territorio comunale

PS 4 – Schedatura delle attrezzature per i servizi pubblici e di uso pubblico

Sono elaborati di progetto a valore prescrittivo:

PS 5 – Aree e attrezzature per i servizi, con le nuove previsioni

Norme tecniche d'attuazione

Relazione

2.- Disciplina generale per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi

2.1.- Definizione dei servizi pubblici o d'interesse pubblico o generale

Il Piano dei Servizi individua due classi principali di aree pubbliche o di uso pubblico già utilizzate o da utilizzare per la realizzazione di attrezzature di interesse comunitario:

a)- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza, ivi comprese le attrezzature religiose

b)- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi e delle attività terziarie e commerciali

Ai fini dell'applicazione della disciplina relativa all'attuazione e gestione dei servizi il Piano classifica le destinazioni specifiche delle aree pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, esistenti e di previsione, secondo i seguenti raggruppamenti:

a).- aree destinate alle attrezzature di interesse generale

b).- aree destinate ad attrezzature per l'istruzione

c).- aree destinate ad attrezzature religiose

d).- aree destinate al verde pubblico e sportivo;

e).- aree specificamente destinate alla realizzazione di edilizia residenziale sociale

f).- aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico;

g).- aree destinate a standard per le attività produttive

h).- aree destinate ad attrezzature tecnologiche.

2.2.- Il PS. e le aree per l'edilizia pubblica

Il Piano dei servizi prevede un'area (identificata anche come area di trasformazione nel Documento di Piano e contrassegnata con la sigla EP) specificamente destinate alla realizzazione di edilizia residenziale di tipo sociale, a canone o prezzo di vendita calmierato o convenzionato. Resta comunque valida la possibilità da parte del Comune di prevedere, nel corso dell'attuazione del Piano, altri interventi di edilizia sociale su aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici; ove tali aree risultino dal PS già specificamente destinate ad altri servizi, la deliberazione ha valore di variante.

Le quantità volumetriche, o di SIp, nelle aree di nuova previsione devono risultare coerenti con le caratteristiche tipo morfologiche del contesto e compatibili con le previsioni quantitative programmate per il quinquennio di validità del Documento di Piano, salvo aggiornamento dei valori a seguito del Monitoraggio.

L'indice If, di norma non può essere superiore a 1,95 mc/mq, fatta salva la possibilità di incremento avendo verificato tramite simulazione planivolumetrica la compatibilità dell'intervento previsto col contesto; il rapporto di permeabilità RP non deve essere inferiore al 25%.

3.- Attuazione e Programmazione del Piano dei Servizi (PS)

3.1.- Il PS è strumento integrante del P.G.T., e deve essere attuato in stretta connessione con le più generali previsioni di organizzazione e sviluppo del territorio; non ha termini di validità e può essere sempre modificato e aggiornato ai sensi della vigente legislazione; tuttavia i vincoli relativi alle previsioni di opere la

cui attuazione è esclusivamente a carico della pubblica amministrazione hanno la durata di cinque anni e la loro decadenza è regolata dalle disposizioni dell'art. 9, comma 12 della l.r. 12/2005.

Il Comune, in sede di Bilancio, o di approvazione del Programma pluriennale delle opere pubbliche, con riferimento al monitoraggio del P.G.T., se effettuato, verifica lo stato d'attuazione delle previsioni del PS e ne determina gli eventuali adeguamenti. L'approvazione di tali documenti programmatici generali costituisce variante automatica del Piano dei Servizi, per quanto riguarda le opere in esso previste, l'ordine di esecuzione e di priorità delle stesse.

3.2.- L'acquisizione delle aree del PS da parte del Comune può avvenire tramite esproprio od acquisizione bonaria, nei termini di legge, ovvero tramite cessione gratuita da parte dei privati in applicazione dei criteri compensativi di cui all'art. 5, Titolo II, delle presenti norme tecniche, oppure in attuazione delle convenzioni per l'attuazione degli interventi di "trasformazione urbanistica" del DP o degli interventi soggetti alla procedura del Permesso di Costruire convenzionato del PR, nonché tramite semplice asservimento all'uso pubblico, nel caso in cui le attrezzature siano realizzate totalmente o parzialmente dai privati.

4.- Realizzazione delle attrezzature da parte di privati

4.1.- Le attrezzature previste dal PS possono essere eseguite, ed eventualmente anche gestite, da privati, in concorso o meno con la Pubblica Amministrazione, previo consenso del Comune espresso tramite deliberazione del Consiglio Comunale. La realizzazione comporta la costituzione di un atto di asservimento e di un regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni del successivo articolo 5.

La realizzazione di attrezzature pubbliche o d'uso pubblico da parte di privati dovrà avvenire sulla base di un progetto preliminare redatto a cura dell'Amministrazione Comunale, con descrizione dettagliata dei caratteri funzionali e costruttivi dell'attrezzatura e di un successivo progetto definitivo predisposto dall'esecutore privato. L'Amministrazione Comunale dovrà comunque approvare il progetto definitivo, fatta salva la possibilità di richiedere le eventuali necessarie modifiche.

L'intervento dei privati può avvenire sia su aree vincolate dal PS, di loro proprietà, o di proprietà del Comune, oppure su aree destinate ad altri usi, purché non agricole né soggette a vincolo ambientale, che il Comune ritenga idonee al nuovo uso. Questa diversa previsione non costituisce variante del PS.

4.2.- Per gli interventi riguardanti la realizzazione di attrezzature religiose, connesse con l'attività religiosa, di servizio socio-assistenziale, nessuna convenzione deve essere stipulata se dette attrezzature sono direttamente affidate alla gestione degli enti rappresentanti delle comunità religiose, essendo in tal caso adeguatamente garantito l'uso pubblico dalla natura stessa dell'ente gestore; se le aree risultano già di proprietà dell'ente religioso è inoltre esclusa la necessità di procedere all'acquisizione pubblica o all'asservimento.

5.- Atti di asservimento e/o regolamenti d'uso dei servizi realizzati da privati

I contenuti minimi di tali atti, da approvare con deliberazione del Consiglio Comunale, devono riguardare:

- le modalità d'uso delle attrezzature da parte dei cittadini conformemente alle esigenze espresse dal Comune, sentita la comunità locale (orari e regolamenti d'uso delle attrezzature e degli spazi);
- l'applicazione di tariffe ridotte per tutti i cittadini o per particolari categorie di utenti in condizioni svantaggiate, indicate dal Comune;
- gli obblighi del privato circa il mantenimento dell'attrezzatura in stato di perfetta efficienza.

6.- Contenuti degli elaborati grafici del Piano dei Servizi

Opere di urbanizzazione secondaria

Sono le opere identificate dall'art. 44, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12.

Nelle tavole del Piano dei Servizi vengono distinte, mediante apposito retino grafico, le aree che al momento dell'adozione del P.G.T. sono di proprietà pubblica e quelle private per le quali si programma di conseguire la proprietà e/o l'uso pubblico, anche oltre il quinquennio di validità del Documento di Piano.

La destinazione specifica di dette aree è quella definita sulle tavole dall'apposita simbologia; il Comune ha comunque la facoltà di utilizzare le aree per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico diverse da quelle così definite; la modifica della destinazione specifica, quando l'indicazione di piano riguardi un intervento programmato, cioè un intervento di cui il P.G.T. prevede l'attuazione nel corso del quinquennio, non richiede una variante motivata del Piano dei Servizi, quando invece si tratta di area il cui uso specifico non è previsto in sede di tale programmazione, l'utilizzo deve avvenire tramite deliberazione della Giunta Comunale che definisca il nuovo tipo di attrezzatura prevista e il suo uso.

Fanno parte del piano dei servizi, oltre alle aree necessarie per il completamento del sistema della viabilità e quelle per realizzare i servizi alla persona, come specificato nei successivi articoli, anche le aree per le

infrastrutture in sottosuolo (reti e apparecchiature impiantistiche di interesse generale) individuate nelle tavole del PUGSS (Piano Urbano Generale dei di Servizi nel Sottosuolo), o previste da progetti esecutivi approvati dalla Pubblica Amministrazione.

7.- Destinazione delle “aree pubbliche o di uso pubblico” esistenti e di nuova previsione

7.1.- Il Piano individua, riguardo all'uso, due principali classi di aree: a) quelle destinate a servizi ed attrezzature a favore della popolazione, come classificate nel precedente articolo 2; b) quelle il cui utilizzo si riferisce ad esigenze degli addetti alle attività produttive e delle aziende in cui lavorano, senza necessariamente escluderne l'uso da parte della popolazione locale.

7.2.- Le aree destinate ai servizi per le attività produttive sono quelle che hanno lo scopo di offrire un supporto sociale e per la salute agli addetti, per migliorare le condizioni di lavoro e di permanenza nel luogo, senza escluderne l'uso da parte della popolazione e un supporto tecnologico e logistico alla aziende.

In particolare sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, oltre a quelle assimilabili secondo criteri di analogia: aree verdi, spazi attrezzati per la ricreazione e lo sport, attrezzature per la ristorazione (mense, centri cottura), attrezzature per l'assistenza sociale e sanitaria, attrezzature per l'istruzione tecnica, parcheggi e attrezzature tecnologiche a supporto di una pluralità di aziende, gestite in forma associata come: impianti per la produzione e distribuzione di energia termica ed elettrica, vasche volano per l'accumulo di acqua, attrezzature per la depurazione degli scarichi e per riciclaggio dell'acqua, ecc.

Le attrezzature aperte all'uso della popolazione sono consentite solo in quanto siano di proprietà delle aziende insediate o svolgano, in forma convenzionata, una funzione di effettivo supporto alle attività produttive ed agli addetti.

Non sono “di supporto tecnologico” quelle attività, come centri di ricerca, laboratori, call center, che, anche se a servizio di più aziende, sono comunque classificabili come vere e proprie attività terziarie.

7.3.- Sulle aree destinate ai servizi per le aziende il Piano non pone simboli di destinazione specifica; s'intende che la destinazione specifica verrà definita in sede attuativa, con riferimento alle indicazioni del comma precedente, verificata da parte dell'Amministrazione Comunale la effettiva utilità dell'attrezzatura e la sua dimensione, che deve essere proporzionata alla funzione di servizio svolta nel diretto bacino d'utenza.

8.- Limiti di edificabilità da adottare per le attrezzature pubbliche e per quelle private di interesse sovracomunale assimilabili a servizi, realizzate su aree vincolate a standard.

I limiti di edificabilità delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche sono definiti in sede di approvazione del progetto esecutivo, tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio e ambientale; è opportuno pertanto non superare l'altezza di 3 piani fuori terra e le altezze H di m. 11,00, nonché il rapporto di copertura Rc. del 35%, salvo eccezioni motivate da particolari esigenze tecnologiche.

Per quanto riguarda le strutture private destinate a servizi sanitari, all'assistenza e all'istruzione, di documentato interesse comunitario sovracomunale, realizzate o da realizzare su aree vincolate a standard, si stabilisce un indice di edificabilità uguale a 1,0 mq/mq. nel rispetto dei seguenti parametri: Rc = 40%; altezza = massimo 4 piani fuori terra; rapporto di permeabilità minimo = 30%”. Gli interventi di ampliamento di strutture esistenti e di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire convenzionato col quale si definiranno anche le opere di compensazione ambientale da realizzare.

Preliminarmente alla realizzazione di nuove attrezzature per servizi pubblici al fine di definirne la sostenibilità è opportuno che, tenuto conto delle condizioni e destinazioni del contesto, venga eseguita una valutazione di clima acustico.

Sempre per quanto riguarda il corretto rapporto ambientale fra aree edificate o edificabili e aree per i servizi, si prescrive che negli ambiti di trasformazione, o nelle aree edificabili qualunque ne sia la destinazione, confinanti con aree destinate a servizi, si abbia cura, in sede di Piano Attuativo, di definire una disposizione dei fabbricati e degli spazi verdi in modo da determinare una zona verde alberata a confine con i servizi stessi.

9.- Dotazione di servizi di competenza degli interventi a destinazione residenziale

Il Piano dei Servizi intende confermare, come minimo, la dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico per gli abitanti già prevista dal P.R.G.

A tale scopo il PS prescrive quanto segue:

9.1.- Gli interventi del Piano delle Regole di nuova edificazione e di ampliamento che comportano la realizzazione di nuove unità abitative (per le quali non si richiede l'applicazione del meccanismo di compensazione) devono prevedere, direttamente, o indirettamente tramite monetizzazione, se consentita

dall'Amministrazione Comunale, una dotazione di aree per servizi pubblici, o di uso pubblico, pari a mq. 30 ogni 110 mc. a destinazione residenziale.

La monetizzazione eventualmente consentita dal Comune non può riguardare i parcheggi d'uso pubblico da realizzare, nel caso di interventi soggetti a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato, nella misura ritenuta necessaria dal Comune stesso e comunque non inferiore a 8 mq. ogni 110 mc di costruzione.

Per le destinazioni compatibili diverse dalla residenza si deve provvedere come prescritto nei successivi articoli 10, 11, 12.

9.2.- Gli interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano, senza considerare le aree di interesse pubblico e generale reperite tramite il procedimento di compensazione, devono realizzare all'interno dell'area o ambito d'intervento una quantità di area per servizi conforme alle prescrizioni dalla normativa che riguarda tale area o ambito e in ogni caso, come minimo, quella graficamente individuata dalle tavole di Piano.

E' In ogni caso fatto obbligo prevedere all'interno delle aree di trasformazione del Documento di Piano, o del Piano delle Regole soggette a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato, una superficie, non monetizzabile, almeno pari a 8 mq / 110 mc. di costruzione residenziale e, per quanto riguarda le destinazioni compatibili, a quanto prescritto dai successivi articoli 10, 11, 12.

10.- Dotazione di servizi di competenza degli interventi a destinazione commerciale e terziaria

10.1.- COMMERCIO

Unità commerciali di vendita di vicinato:

- ammesse in aree del PR soggette a Piano Attuativo come destinazione compatibile della residenza in misura superiore al 15% della Slp complessiva mente ammessa e realizzata:
superficie a standard non inferiore al 100% della Slp., di cui almeno il 50% destinata a parcheggio.

Medie strutture di vendita:

- ammesse in aree del tessuto urbano consolidato solo tramite Piano Attuativo convenzionato e costituite da un insieme di unità di vendita di vicinato situate in un unico o in più edifici adiacenti:
superficie a standard destinata a parcheggio non inferiore al 75% della Slp ammessa e realizzata.

- ammesse in aree o ambiti di trasformazione del DP, anche se costituite da un'insieme di unità di vendita di vicinato distinte e situate in più edifici adiacenti:
superficie a standard non inferiore al 150% della Slp., di cui almeno il 120% della Slp. destinata a parcheggio; fatta comunque salva la superficie prescritta dalla normativa dell'area di trasformazione, se maggiore.

- Nel caso di attività commerciali all'ingrosso è richiesta la presenza di parcheggi pubblici in misura non minore di 0,5 mq. per ogni mq. di Slp., fatta salva una ulteriore previsione di spazi di sosta temporanea e manovra per i mezzi adibiti al trasporto delle merci, nella misura che il Comune riterrà necessaria sulla base di una specifica valutazione riguardante il tipo di attività svolta e le caratteristiche della zona.

10.2.- UFFICI E DESTINAZIONI ASSIMILABILI:

- Nelle aree del tessuto urbano consolidato: per quanto riguarda le destinazioni di cui alle lettere T2, T3, T4, T5, T6, dell'articolo 9, Titolo I delle NTA, compresi gli uffici professionali, che superano il 15% dell'intera Slp ammessa e realizzata e/o 300 mq di Slp:
superficie a standard non inferiore al 100% della Slp, di cui almeno il 75% destinata a parcheggio;

- Nelle aree e ambiti di trasformazione del DP: per quanto riguarda le destinazioni di cui alle lettere T2, T3, T4, T5, T6, dell'articolo 9, Titolo I delle NTA:
superficie a standard non inferiore al 100% della Slp, di cui almeno il 75% destinata a parcheggio e comunque una superficie di standard non minore di quella prescritta dalla normativa dell'area di trasformazione.

10.3.- RICETTIVO, SANITA', SPORT:

- edifici per attività ricettiva o sanitaria, alberghi, cliniche e simili: 75% della Slp, con almeno 1 posto auto ogni 2 posti letto.

- attrezzature ricreative, sportive e simili: superficie a parcheggio non inferiore al 50% della Sf.

11.- Dotazione di servizi di competenza degli insediamenti produttivi

11.1.- I parametri di standard che definiscono le aree pubbliche o di uso pubblico da reperire in rapporto alle realizzazioni di superfici destinate ad attività produttive possono essere rispettati anche tramite

monetizzazione negli interventi di ristrutturazione e ampliamento di edifici produttivi esistenti, solo se risulta impossibile reperire in loco, o nelle immediate adiacenze, lo standard necessario; la monetizzazione non può in ogni caso riguardare la quota di area da destinare ai parcheggi in proporzione alla eventuale SIp. aggiuntiva che deve essere almeno pari al 10% della Sf di competenza.

11.2.- Gli interventi ammessi dal Piano delle Regole di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione con incremento della SIp, devono prevedere una dotazione di aree per servizi pubblici, o di uso pubblico, pari al 10% mq. della Sf. di competenza, di cui almeno il 7% destinato a parcheggi; quando la superficie destinata alle funzioni compatibili supera il 15% della SIp complessivamente ammessa la quota destinata ai parcheggi per queste funzioni deve essere pari al 100% della loro SIp.

11.3.- Gli interventi previsti dal Documento di Piano devono prevedere una dotazione di aree per servizi pubblici, o di uso pubblico, non inferiore a quella individuata graficamente dal DP o stabilito dalla specifica normativa, e comunque almeno pari al 20% della Sf. lorda, di cui almeno il 10% deve essere destinato a parcheggi; entro la quota del 20% non sono comprese le aree che la normativa tecnica relativa alle diverse trasformazioni prevede sia destinata alla realizzazione di verde ambientale, o a verde agricolo inedificabile a protezione del bordo urbano.

11.4.- Gli spazi di parcheggio sopra previsti possono essere utilizzati dai mezzi di trasporto delle merci solo per la sosta temporanea; per essi deve essere garantita la presenza di idonei spazi di stazionamento e manovra all'interno delle aree fondiarie, o all'esterno in aggiunta a quelli sopra definiti. Tale prescrizione deve essere contenuta nelle convenzioni per l'attuazione degli interventi di trasformazione e per tutti gli interventi soggetti a Piano Attuativo.

12.- Aree per servizi di competenza degli interventi e loro possibile monetizzazione

12.1.- I parametri di standard che definiscono le aree pubbliche o di uso pubblico da reperire in rapporto alle diverse destinazioni e alle diverse zone del Piano delle Regole possono essere rispettati anche tramite monetizzazione nei seguenti casi:

- negli interventi di modifica della destinazione d'uso, di nuova edificazione e di ampliamento, interni al nucleo storico; la monetizzazione può essere totale solo se sia dimostrata l'impossibilità a realizzare in loco o nelle immediate adiacenze almeno una dotazione minima di area per i parcheggi pubblici o d'uso pubblico;
- negli interventi diretti di modifica della destinazione d'uso, di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova edificazione, nel tessuto edilizio consolidato esterno al nucleo storico, se risulta impossibile reperire all'interno dell'area d'intervento o nelle immediate adiacenze, anche parzialmente, la superficie dello standard minimo richiesto e se tale carenza, soprattutto per quanto riguarda i parcheggi (sentito anche il parere della vigilanza urbana) non compromette in misura rilevante la viabilità della zona e l'accessibilità alla nuova prevista destinazione e se esiste nella zona una dotazione di spazi di sosta per gli autoveicoli che, tenuto anche conto dell'uso di questi nell'arco della giornata, può essere considerata totalmente o parzialmente sufficiente alle esigenze aggiuntive;

12.2.- La realizzazione e gestione, a carico del privato proprietario, di parcheggi privati destinati all'uso pubblico perpetuo in sostituzione dei parcheggi pubblici, deve essere prevista e regolata da un "atto di vincolo" e da un "regolamento d'uso" convenzionato con il Comune.

13.- Attrezzature specializzate per parcheggi pubblici o di uso pubblico e parcheggi pertinenziali

13.1.- Conformemente alla strumentazione urbanistica vigente possono essere realizzati parcheggi pubblici o di uso pubblico (soggetti a contributo concessorio) e posti auto pertinenziali su aree destinate ad attività terziarie, produttive e alla residenza, nonché su aree destinate alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, anche in parziale supero degli indici di edificabilità prescritti per tali aree, purché l'intervento rispetti il prescritto indice di permeabilità o, in caso contrario, preveda la realizzazione di un impianto per il recupero delle acque piovane per usi non potabili (lavaggio, innaffiamento, ecc.) e, in ogni caso, a condizione che, a giudizio dell'amministrazione comunale, esistano i presupposti di accessibilità necessari.

13.2.- Quando si prevede l'uso pubblico dell'attrezzatura, anche pluripiano, a prezzo concordato con l'Amministrazione Comunale, se esistono idonee condizioni di accessibilità, su parere dell'ufficio tecnico e della Vigilanza urbana, la realizzazione può avvenire;

- anche in sottosuolo, su aree pubbliche, o destinate a servizi pubblici di cui non sia stata programmata la realizzazione;
- anche in sottosuolo, su aree private, all'interno di lotti, ma non in elevazione sul fronte stradale, qualunque sia la destinazione specifica;

13.3.- Quando si prevede l'uso privato e venga stabilito un vincolo registrato di pertinenza ai sensi dell'art. 9, comma 4, della legge n° 122/1989, può avvenire:

- nelle aree pubbliche, anche in sottosuolo;

- nelle aree private comunque destinate, nell'interrato o nei piani fuori terra degli edifici, ovvero nelle relative aree di pertinenza, oppure su aree esterne al lotto a condizione che non distino più di 250 metri, misurati come percorso pedonale più breve, tra gli accessi del parcheggio e l'edificio.

14.- Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto

14.1.- Le fasce di rispetto dimensionate in base alla normativa nazionale vigente sono zone, anche interne a strumenti urbanistici esecutivi, destinate alle sedi stradali, ai parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e alle piste ciclabili. All'interno delle stesse dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dal traffico motorizzato sui tessuti urbani adiacenti e sul territorio extraurbano interessato. In sede di progettazione delle singole opere infrastrutturali è ammesso lo spostamento dei tracciati definiti sulla tavole del P.G.T. senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che tale spostamento sia contenuto nelle fasce di rispetto stradale e che non pregiudichi eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT.

14.2.- In queste zone, è prevista la realizzazione di strade, percorsi e piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica; la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano è disciplinata dal D. Lgs. del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 5/2001.

14.3.- Nelle fasce di rispetto sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, e quelle previste dalle disposizioni dell'art 10, Titolo I delle NTA; è inoltre consentita la realizzazione di recinzioni con paline e rete metallica e di parcheggi.

I parcheggi pubblici possono essere realizzati a raso o nel sottosuolo e, solo se in posizione esterna al limite delle fasce di rispetto, mediante strutture in elevazione; la eventuale localizzazione di tali strutture deve essere prevista dal "Piano urbano dei parcheggi" di cui alla legge 122/89 e successive modifiche e integrazioni. **Eventuali opere da realizzarsi all'interno della fascia di rispetto autostradale, dovranno preventivamente essere autorizzate dall'ente competente sull'infrastruttura stradale. In merito ad opere di recinzione si faccia riferimento a quanto specificato nelle NTA Titolo I art. 16 – recinzioni.**

15.- Percorsi pedonali e ciclabili

15.1.- I percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine e ove possibile il transito lento dei mezzi di emergenza e devono essere realizzati con materiali coerenti con i caratteri delle zone in cui sono situati; nei territori di campagna a lato di strade vicinali, anche se con pavimentazione in asfalto, è preferibile usare la terra battuta o, se possibile, il calcestruzzo. Di norma la loro dimensione, nei punti più stretti, non deve essere inferiore a m. 2 di larghezza; ma in casi particolari, ove vi siano impedimenti ineliminabili, è comunque opportuno mantenerne la continuità anche se si determinano strozzature minori di m. 2.

Nell'area urbana e in particolare nei tessuti della città storica e consolidata, i percorsi e le piste ciclabili o ciclopedonali potranno essere realizzati nelle sedi viarie esistenti, con materiali qualitativamente adeguati e coerenti con quelli dei marciapiedi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana nonché nelle aree destinate a servizi.

15.2.- I percorsi ciclabili e ciclopedonali sono definiti dal P.G.T. in modo da costituire un sistema continuo ed integrato, per questo devono essere particolarmente curati gli attraversamenti ed i punti di incrocio della viabilità e le intersezioni con i passi carrai.

15.3.- Si intendono percorsi ciclabili anche quei percorsi non ancora segnalati ma di fatto utilizzati da parte dell'utenza, per le favorevoli condizioni di traffico e per le condizioni plano-altimetriche dei percorsi. Trattasi di percorsi promiscui pedonali e ciclabili o di percorsi promiscui ciclabili e veicolari quali sono le strade vicinali e i sentieri in aree agricole.

16.- Aree e impianti tecnologici e a rete

16.1.- Le aree per infrastrutture tecnologiche comprendono impianti e attrezzature funzionali all'erogazione di pubblici servizi, quali centrali elettriche, cabine elettriche di trasformazione, aree per impianti di telefonia mobile o fissa, impianti per la distribuzione o lo stoccaggio del gas, impianti di depurazione, depositi di immondizie (riciclabili e non) e di materiali ingombranti di scarto, depositi per il ricovero dei veicoli della nettezza urbana e del trasporto pubblico, nonché aree assimilabili alle precedenti per ragioni di impatto ambientale. Tali attività, se non situate in aree tecnologiche a ciò specificamente destinate possono essere collocate in aree a destinazione produttiva. L'uso di aree agricole non è di norma consentito, fatta eccezione per i casi in cui disposizioni legislative nazionali o regionali lo prevedono.

16.2.- Le attività di autodemolizione e di rottamazione e quelle per il semplice deposito di materiali, anche se

a cielo libero, devono essere situate in zone a ciò specificamente destinate o in aree produttive; è vietato l'uso delle aree agricole. In ogni caso l'occupazione di suolo per tale tipo di attività, anche senza la previsione di costruzioni, fisse o precarie, è soggetta ad Autorizzazione.

17.- Reti energetiche e fasce di rispetto

17.1.- In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT dovranno osservare le seguenti distanze minime, calcolate come disposto dal DPCM 23.04.92 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettromagnetici generati dalla frequenza industriale (50 Hz) negli ambienti abitativi e in ambiente esterno":

- linee a 132 Kw > 10 m;
- linee a 220 Kw > 18 m;
- linee a 380 Kw > 28 m.

17.2.- Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire un'adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, l'Amministrazione comunale potrà pretendere l'adozione di specifici piani di risanamento ambientale, anche tramite l'interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali, previo accordo di programma con gli Enti interessati,

18.- Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico

Nei nuovi insediamenti (residenziali, commerciali, terziari, produttivi) sottoposti a intervento indiretto, tramite Piano Attuativo e Permesso di Costruire convenzionato, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere preferibilmente realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile") e una per le acque di minore qualità ("acqua non potabile").

Qualora la soluzione tecnica indicata al precedente primo comma si dimostri impraticabile, sulla base di un parere espresso dall'ente gestore del servizio idrico, la rete idrica potrà essere realizzata in modo unitario.

19.- Prescrizioni normative riguardanti la realizzazione di opere finalizzate all'efficienza energetica e all'applicazione di pannelli solari nelle aree edificate e edificabili e nelle aree agricole.

19.1.- Negli edifici esistenti all'esterno del nucleo storico e in quelli di nuova costruzione sono sempre consentite opere relative alla riforma degli impianti per il riscaldamento e la produzione di acqua calda secondo criteri e tecniche innovative volte all'efficienza energetica, con gli eventuali ampliamenti volumetrici necessari, anche in deroga al rapporto di copertura e di permeabilità. Gli ampliamenti volumetrici possono essere realizzati anche in copertura, avendo l'avvertenza di collocarli preferibilmente in corrispondenza delle falde che non prospettano sugli spazi pubblici.

L'installazione sulle coperture di pannelli solari è generalmente consentita; l'Amministrazione Comunale tuttavia, soprattutto quando l'applicazione avvenga su falde di copertura inclinate, può richiedere che essa avvenga con la stessa pendenza della falda e adottando tecnologie e criteri d'installazione che ne alleggeriscano l'impatto ed eventualmente la dimensione.

Nel nucleo storico (zona A) l'applicazione di pannelli solari è consentita solo sulle falde di copertura che non sono rivolte verso spazi pubblici e con la stessa pendenza della falda, adottando tecnologie e criteri d'installazione che ne alleggeriscano l'impatto ed eventualmente la dimensione; l'autorizzazione all'installazione da parte della Pubblica Amministrazione avverrà con riferimento a criteri di tutela paesaggistica e di coerenza con le caratteristiche morfologiche del complesso edilizio.

19.2.- La formazione di campi fotovoltaici, deve ritenersi equivalente ad un insediamento produttivo è quindi consentita nelle aree a destinazione produttiva, mentre è incompatibile con l'utilizzo di aree agricole..

20.- Area per le attrezzature cimiteriali

Sono così denominate le aree interessate dal cimitero e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto per la salvaguardia igienico ambientale, nonché le aree destinate all'ampliamento delle sue strutture e attrezzature tipiche e di quelle complementari.

Su tali aree é esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali viabilità veicolare e pedonale, parcheggi pubblici e spazi di manovra, sistemazioni a verde, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

E' ammesso l'utilizzo di dette aree anche per campi sportivi pubblici, senza pavimentazioni o costruzioni accessorie.

Non potranno quindi essere costruiti nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra elencati, che presentino requisiti di consistenza, inamovibilità e incorporamento col terreno.

Entro la fascia di rispetto è consentita la coltivazione a scopo agricolo, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

Sono fatte salve eventuali deroghe annuali concesse dalle autorità competenti.

21.- Aree per attrezzature tecnologiche d'interesse comunitario

Sono le aree destinate ad attrezzature per la raccolta dei rifiuti, attrezzature per la depurazione degli scarichi urbani, impianti di compostaggio, cabine e impianti per la trasformazione dell'energia elettrica, impianti per la produzione di energia elettrica fotovoltaica da mettere in rete per il consumo comunitario o per l'utilizzo in edifici pubblici, impianti per la produzione di energia eolica, impianti per la distribuzione del metano, nonché altre attrezzature tecnologiche di interesse generale non privatistico.

Il Piano dei Servizi individua le attrezzature esistenti e definisce le aree di rispetto per la salvaguardia igienico ambientale entro le quali non è possibile realizzare nessun tipo di costruzione salvo le opere necessarie per la viabilità di accesso e di transito. Entro tale fascia è consentita la coltivazione a scopo agricolo, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

22.- La programmazione degli interventi relativi ai servizi pubblici

L'amministrazione Comunale, in sede di predisposizione del programma annuale o pluriennale delle opere pubbliche, o di bilancio, dovrà valutare sinteticamente lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, considerando:

- l'incremento di popolazione e/o la variazione della sua composizione avvenuto a partire dalla data di approvazione del P.G.T. e quindi l'eventuale incremento o variazione della domanda di servizi;
- Il bilancio della domanda e dell'offerta di servizi, tenendo conto dello stato delle attrezzature e delle loro prestazioni quali quantitative;
- le esigenze di modifica delle destinazioni specifiche delle aree, da attuare tramite delibera della Giunta Comunale.