

## **INDICE PIANO DEI SERVIZI**

**art. 1 IL PIANO DEI SERVIZI RIFERIMENTI NORMATIVI**

**art. 2 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI**

**art. 3 AREE DESTINATE AI SERVIZI CON PEREQUAZIONE**

**art. 4 AREE DESTINATE AI SERVIZI PUBBLICI**

**art. 5 NORME PER LE AREE DESTINATE AI SERVIZI PUBBLICI**

**art. 6 SERVIZI PUBBLICI A CARATTERE LOCALE URBANO**

**art. 7 AREE DESTINATE ALLA MOBILITA' LOCALE E SOVRALocale**

**art. 1 IL PIANO DEI SERVIZI RIFERIMENTI NORMATIVI**

- 1- Il Piano dei Servizi è dettato dall'articolo 9 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, per la realizzazione dei servizi pubblici o di uso pubblico, normate anche dal Piano delle Regole, hanno carattere vincolante.
- 2- Per le aree e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, previste negli allegati A9 dal Documento di Piano all'interno delle aree strategiche indicative RS1 – RS2 – RS3a – RS3b - RS4, sono demandate per la realizzazione e alla eventuale trasformazione urbanistica alla applicazione delle Norme Tecniche del Documento di Piano, art. 10, ed al combinato del Piano delle regole, non si configurano quindi come vincolate all'esproprio e non sono soggette a decadenza dei termini.
- 3- Non sono soggette a vincolo espropriativo ed a decadenza le aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico dal presente Piano dei Servizi, la cui realizzazione è demandata direttamente ai proprietari delle aree.
- 4- Il Piano dei Servizi definisce i fabbisogni relativi al dimensionamento del PGT, è strumento di programmazione anche temporale degli interventi anche nel settore residenziale. Promuove la partecipazione tra l'Amministrazione Comunale e i privati per la realizzazione e gestione delle infrastrutture pubbliche o di uso pubblico, esso diventa strumento di programmazione ed indirizzo del PGT, può essere modificato ed aggiornato ed in sede di approvazione del Piano Triennale delle opere pubbliche l'Amministrazione Comunale verifica lo stato di attuazione e ne indica gli adeguamenti.
- 5 - L'Amministrazione Comunale verificherà annualmente le richieste pervenute in materia di Edilizia Convenzionata ed i risultati raggiunti dal Documento di Piano del PGT , art. 10 comma a1), destinazione della quota del 20% di edilizia convenzionata nelle aree strategiche residenziali.
- 6 - Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

**art. 2 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI**

**I. Al Piano dei Servizi si applicano i parametri per l'edificazione sul territorio comunale, già precedentemente definiti dal documento di piano:**

- a - Sf = Superficie fondiaria** è costituita dalle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione, con esclusione di quelle destinate per strade o spazi pubblici anche di previsione.
- b- St = Superficie territoriale** è costituita da tutte le aree comprese nel piano urbanistico attuativo, permesso di costruzione convenzionato, piano integrato di intervento, comprese anche quelle aree destinate per strade o spazi pubblici anche di previsione.
- c - Sc = Superficie coperta** è costituita dalla proiezione sulla area di pertinenza della sagoma esterna degli edifici esistenti o di previsione, comprensiva dei volumi aggettanti o delle parti sporgenti, oltre 1,50 mt, ivi compreso portici o loggiati. Non sono considerati nel calcolo le parti degli edifici interamente interrati, anche se sporgenti dalla sagoma esterna.
- d - SIp = Superficie lorda di pavimento** è costituita dalla sommatoria di tutte le superfici di ciascun piano, compresi eventuali soppalchi, scale interne, al lordo delle murature interne ed esterne.
- e - V = Volume** è il prodotto della SIp per l'altezza dell'edificio; per la funzione residenziale, l'altezza virtuale del calcolo è di 3 mt per piano abitabile.
- f - H = Altezza degli edifici** si misura dalla quota 0,00, determinata dall'ufficio tecnico comunale, sino:
- alla quota dell'intradosso dell'ultimo piano abitabile, per i fabbricati a prevalente destinazione residenziale; in caso di sottotetto con caratteristiche di abitabilità l'altezza misurata all'intradosso dell'ultimo piano abitabile aumentata dall'altezza sino al punto medio dell'intradosso della falda inclinata;
  - all'intradosso del solaio di copertura o sino al punto medio dell'estradosso della falda di copertura inclinata per i fabbricati a prevalente destinazione produttiva;
  - all'intradosso dell'ultimo solaio agibile per i fabbricati a prevalente destinazione commerciale e terziaria.

- g - Hmax** = è l'**altezza massima** consentita nelle aree edificate o soggette a nuova edificazione, calcolata come al comma f).
- h - Hrec** = è l'**altezza massima** consentita per le recinzioni nelle aree edificate o soggette a nuova edificazione.
- i - Rc** = è il **rapporto massimo di copertura** consentito tra la superficie coperta e la superficie fondiaria di pertinenza ( $S_c/S_f$ ), espresso in percentuale.
- l - Uf** = è l'**indice di utilizzazione fondiario**, il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento realizzabile,  $S_{lp}$ , e la superficie fondiaria,  $S_f$ .
- m - Ut** = è l'**indice di utilizzazione territoriale**, il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento realizzabile,  $S_{lp}$ , e la superficie territoriale,  $S_t$ .
- n - Dep** = è il **diritto edificatorio di perequazione** che il privato acquisisce con la cessione al Comune di una area di proprietà destinata alla realizzazione di infrastrutture pubbliche.
- o - Avp** = **area a verde permeabile** è la **superficie minima della superficie territoriale o fondiaria** libera da qualsiasi costruzione, interrata o di superficie, atta a garantire l'assorbimento naturale dell'acqua piovana nel sottosuolo.
- p - Pavp** = è il **numero di piante ad alto fusto** da mettere a dimora nell'area a verde permeabile, nelle varie prescrizioni di zona.
- q - Ppr** = **parcheggi privati da prevedere** negli interventi di nuova edificazione o di riqualificazione nella misura prevista delle disposizioni di legge vigenti, fatte salve le eventuali prescrizioni di zona aggiuntive. Dette aree, specifiche per il parcheggio, di norma dovranno essere asservite agli immobili di pertinenza, nel caso insistano su aree esterne all'edificio dovranno essere opportunamente segnalate e di uso pubblico.
- r - E'** ammessa la costruzione in deroga agli strumenti di pianificazione urbanistica solo nei limiti previsti dall'art. 40 della Legge Regione Lombardia 12/2005.

**art. 3 AREE DESTINATE AI SERVIZI CON COMPENSAZIONE DI COMPARTO**

1. L'elaborato grafico **A9 del documento di piano** stabilisce le aree destinate ai servizi ed alla viabilità, a cui applicare gli eventuali incentivi da utilizzare per la compensazione secondo quanto previsto dal PGT, in una politica di condivisione, nel rispetto della delibera di C.C. n. 24 del 24/11/2005.
2. L'elaborato grafico **BI** del presente **Piano dei Servizi** individua le aree agricole, del parco agricolo, su cui è possibile attivare un forma di incentivazione per la loro salvaguardia e riqualificazione.
3. I criteri che la Amministrazione intenderà adottare sono finalizzati alla realizzazione ed al mantenimento delle opere di riqualificazione del parco agricolo incentivate attraverso un contributo stabilito.
4. Gli interventi di possibile incentivazione saranno finalizzati alla realizzazione di percorsi ciclopeditoni, alla realizzazione del preparco agricolo urbano, valorizzazione della rete ecologica e difesa dei corsi d'acqua minori.
5. Le aree ed i comparti individuati per la riqualificazione e recupero ambientale del Colatore Lisone, i cui interventi e prescrizioni sono specificati negli allegati A9, oltre all'intervento previsto dall'Amministrazione Comunale saranno oggetto di intervento privato attraverso il possibile incentivo per le aree e gli edifici esistenti ed il loro possibile recupero.

**art. 4 AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI**

1. Il Piano dei Servizi determina le aree che concorrono alla formazione del dimensionamento delle dotazione degli standard:
  - a. aree per la realizzazione dei servizi pubblici a carattere locale urbano;
  - b. aree per la realizzazione dei servizi pubblici a carattere sovralocale.
2. Aree che non concorrono alla dotazione di standard:
  - c. aree per la realizzazione del sistema della mobilità e delle reti.
3. Per i piani esecutivi, i permessi di costruzione convenzionati o gli atti unilaterali di impegno, le previsioni degli elaborati grafici a corredo del PGT e le relative previsioni potranno essere modificati solo in presenza di una migliore soluzione di assetto ambientale e di utilità pubblica e funzionalità urbanistica, fermo restando le quantità minime di servizi previste nei citati elaborati, nelle modalità previste dall'art. 14 L.R. 12/05.
4. Qualsiasi variazione di volumetria deve concorrere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. In caso di edifici esistenti, ivi compreso il recupero dei sottotetti, dove ammesso, potrà essere ceduta o monetizzata l'area destinata ai servizi generata dall'aumento volumetrico. Il cambio di destinazione in commerciale, anche in mancanza di opere edilizie, dovrà garantire il reperimento di aree necessarie ai servizi, con sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo.
5. In attuazione alle previsioni del PGT dovranno essere garantiti i seguenti parametri minimi di aree per le urbanizzazioni secondarie, previste con cessione e monetizzazioni ai sensi delle leggi vigenti e delle presenti norme:
  - residenza, dotazione minima di 27 mq per abitante insediato, nel rapporto di 150 mc/abitante;
  - commerciale, terziario, direzionale dotazione minima pari alla dotazione di slp di cui almeno il 50% a parcheggio, anche su più livelli;

- produttivo, dotazione minima 10% della superficie territoriale, comunque non inferiore al 10% della slp massima edificabile.
6. Per il reperimento delle aree destinate ai servizi all'esterno degli interventi esecutivi, la valutazione del valore di monetizzazione farà riferimento alla delibera comunale per la determinazione degli oneri di monetizzazione.
  8. Gli alloggi convenzionati previsti nei piani esecutivi, art. 10 NTA del Documento di Piano, dovranno essere asserviti all'uso di interesse pubblico e con le modalità previste dalle vigenti leggi per l'affitto e/o la assegnazione alle categorie protette.

**art. 5 NORME PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI**

1. Aree destinate ai servizi per:
  - per la realizzazione dei servizi pubblici a carattere locale urbano;
  - per la realizzazione dei servizi pubblici a carattere sovralocale.
  - per la realizzazione del sistema della mobilità e delle reti.
2. Le suddette aree sono meglio specificate negli elaborati grafici **TAV. B2 e B3**, **sono finalizzate alla realizzazione dei servizi e della mobilità**, sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti, piani esecutivi ed accordi di programma.
4. La destinazione d'uso delle aree per servizi di carattere locale, specificata nell'allegato elaborato grafico **TAV. B2** non è prescrittiva, l'Amministrazione Comunale valuterà in fase di approvazione del piano esecutivo privato o di progetto esecutivo comunale la destinazione definitiva delle infrastrutture necessarie, salvo le prescrizioni contenute negli allegati grafici **A9**, per le aree strategiche.
5. Le norme relative alle aree strategiche negli allegati grafici **A9** del Documento di Piano, sono prescrittive per i piani esecutivi che saranno approvati nel rispetto anche delle presenti norme.



**art. 6 SERVIZI PUBBLICI A CARATTERE LOCALE URBANO**

1. Le aree destinate ai servizi pubblici sono così determinate e normate:
  - a) **SM - SE** aree destinate ai servizi per l'istruzione di primo e secondo ciclo esistenti;
2. Non sono previsti interventi di nuova costruzione in caso di eventuali nuovi interventi o di ampliamenti sono da prevedere i seguenti vincoli edificatori:
  - H = 11,40 mt
  - Slp = 0,40 mq/mq
  - Dc = 5,00 mt
  - Df = 10,00 mt
  - Ds = D.M. 1044 del 02 aprile 1968
  - Rmd = 1 albero/150 mq
3. Prescrizioni particolari per i servizi di nuova progettazione:
  - Ap = il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde o impianti sportivi al servizio delle scuole.
  - Pp = le aree da destinare a parcheggio pari al 10% della Slp.
4. Le aree destinate ai servizi di interesse comune sono così determinate e normate:
  - **AR** - attrezzature religiose
  - **M** - Municipio
  - **CS** - Centro sportivo
  - **PA** - Palestra comunale esistente
  - **AS** - Attrezzature Sociali
  - **AN** – Asilo nido
5. Prescrizioni e vincoli edificatori:
  - H = 10,50 mt o esistente

- $S_{lp}$  = 0,40 mq/mq o esistente
- $D_c$  = 5,00 mt o esistente
- $D_f$  = 10,00 mt o esistente
- $D_s$  = D.M. 1044 del 02 aprile 1968 o esistente
- $R_{md}$  = 1 albero/150 mq o esistente
- Per gli edifici esistenti è possibile un aumento pari al 20% della  $s_{lp}$  esistente esclusivamente per l'adeguamento dei servizi sanitari ed igienici

7. Prescrizioni particolari per i servizi di nuova progettazione:

- $P_p$  = le aree da destinare a parcheggio pari al 15% della  $S_{lp}$ .

8. Le aree destinate a verde di comparto e di quartiere sono così individuate e normate:

- **VP - VPP** verde pubblico attrezzato esistente e verde pubblico da progetto

9. Prescrizioni e vincoli edificatori:

- $H$  = 4,50 mt
- $S_{lp}$  = 0,10 mq/mq per un massimo di 400 mq di  $s_{lp}$  per attrezzature di servizio
- $D_c$  = 5,00 mt
- $D_f$  = 10,00 mt
- $D_s$  = D.M. 1044 del 02 aprile 1968
- $R_{md}$  = 1 albero/100 mq di Sf.

6. Le aree destinate a parcheggio pubblico sono così individuate e normate:

- **P – PP** parcheggi pubblici esistenti e parcheggi da progetto.

11. Prescrizioni particolari per i parcheggi di nuova progettazione:

- $H$  massima per le recinzioni = 1,80 mt
- $R_{md}$  = 1 albero ogni due posti macchina

- Barriere di verde per le aree agricole e percorsi pedonali protetti.

#### **art. 7 AREE DESTINATE ALLA MOBILITA' LOCALE E SOVRALocale**

1. Le aree destinate alla mobilità interessano la viabilità locale e sovracomunale l'Amministrazione Comunale predispone, in attuazione del PGT, gli interventi da predisporre nel quinquennio di validità del Documento di Piano, compreso il sistema dei percorsi ciclabili, con le previsioni di spesa ed i relativi progetti esecutivi, che saranno realizzati in funzione degli interventi di trasformazione urbana che li caratterizzano.
2. Gli interventi ammessi possono essere interventi edilizi diretti, piani attuativi e accordi di programma.
3. Prescrizioni edificatorie particolari:
  - La distanza delle costruzioni anche al servizio della viabilità è determinata dal nuovo codice della strada.
  - Le infrastrutture al servizio della viabilità, quali distributori di carburante, sono ammesse dal PGT secondo le disposizioni del d. lgs. 32/1998 e successive modifiche, il progetto esecutivo della strada ne determinerà la Categoria di appartenenza.

