



REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BRESCIA  
**COMUNE DI SERLE**

IL SINDACO  
Dott. Gianluigi Zanola

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Alberto Bignone

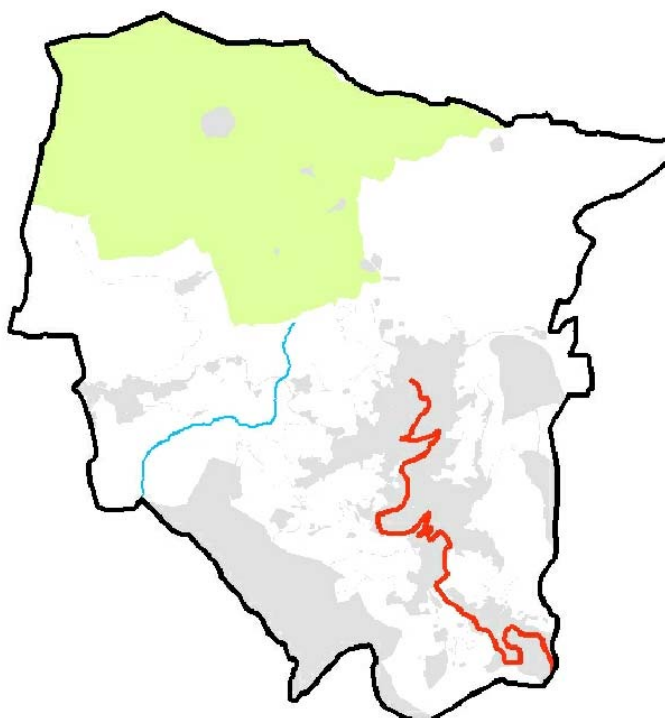
IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO URBANISTICO  
Arch. Massimiliano Lopedoto

ADOZIONE C.C.  
CON DELIBERA  
n. 55 del 14/10/2013

APPROVAZIONE C.C.  
CON DELIBERA  
n. 05 del 24/03/2014

PARERE DI CONFORMITA'  
AL P.T.C.P.  
n. ....del.....

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.  
n.....del.....



**PIANO DEI SERVIZI**  
PREVISIONI DI PIANO

**ASSOCIATI ASSOCIATI**  
STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
ARCHITETTI:  
SERGIO BAIGUERA  
CLAUDIO BUIZZA  
IGNAZIO IVAN TOGNAZZI  
via Pascoli 3 - 25126 Brescia

SABRINA GREGORELLI  
SILVIA ROBBA

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
AGGIORNAMENTO APRILE 2014  
A SEGUITO DELLA I VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N. 05 DEL 24.03.2014

DATA: aprile 2014  
12010

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**



**COMUNE DI SERLE****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO****PIANO DEI SERVIZI****NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****INDICE**

<b>CAPO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....</b>	<b>2</b>
<b>TITOLO I - CONTENUTI E DEFINIZIONI .....</b>	<b>2</b>
ART. 1 - ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI .....	2
ART. 2 - DEFINIZIONE DI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	2
ART. 3 - ZONA SP1: AREE PER L'ISTRUZIONE.....	3
ART. 4 - ZONA SP2: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COMUNE .....	3
ART. 5 - ZONA SP3: AREE PER STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI E SPAZI PUBBLICI.....	4
ART. 6 - ZONA SP4: AREE PER EDIFICI DI CULTO ED ATTREZZATURE RELIGIOSE	4
ART. 7 - ZONA SP5: AREE PUBBLICHE ATTREZZATE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT .....	5
ART. 8 - ZONA SP6: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO .....	5
ART. 9 - ZONA SP7: CIMITERI .....	5
ART. 10 - ZONA SP8: ATTREZZATURE TECNOLOGICHE DI INTERESSE PUBBLICO	6
ART. 11 - RESIDENZA SOCIALE O PUBBLICA.....	6
<b>CAPO II - DISPOSIZIONI ATTUATIVE E SPECIFICHE .....</b>	<b>7</b>
<b>TITOLO I - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>7</b>
ART. 12 - DISCIPLINA ATTUATIVA GENERALE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI .....	7
ART. 13 -VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI.....	7
ART. 14 -CONCORSO DEI PRIVATI ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	7
ART. 15 -PROGRAMMAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI .....	8
ART. 16 -COSTRUZIONI NELLE AREE DESTINATE A SERVIZI.....	8
<b>TITOLO II - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER I PIANI ATTUATIVI E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>9</b>
ART. 17 - DOTAZIONE DI SERVIZI NEI PIANI ATTUATIVI E NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	9
ART. 18 - MONETIZZAZIONE DI AREE STANDARD NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NEI PIANI ATTUATIVI .....	12
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI SPECIFICHE DIVERSE .....</b>	<b>12</b>
ART. 19 – RETE ECOLOGICA COMUNALE .....	12



**CAPO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI****TITOLO I - CONTENUTI E DEFINIZIONI****ART. 1 - ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi, di seguito denominato P.d.S., è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali.

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

**Elaborati conoscitivi:**

	Relazione	
Tav. 1a	Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti	1:5000
Tav. 1b	Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti	1:5000
Tav. 3a	Ricognizione degli impianti sotterranei esistenti	1:10.000
	Rete acquedotto	
Tav. 3b	Ricognizione degli impianti sotterranei esistenti	1:10.000
	Rete metanodotto	
Tav. 3c	Ricognizione degli impianti sotterranei esistenti	1:10.000
	Rete elettrica	

**Elaborati prescrittivi:**

	Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)	
Tav. 2a	Sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico	1:5.000
Tav. 2b	Sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico	1:5.000

**ART. 2 - DEFINIZIONE DI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

La convenzione, l'atto di asservimento o il regolamento d'uso sono approvati con deliberazione di Consiglio Comunale.

I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono distinti nelle seguenti categorie:

- a) Zona SP1, Aree per l'istruzione, di cui all'art. 3
- b) Zona SP2, Aree per attrezzature pubbliche e di interesse comune, di cui all'art. 4
- c) Zona SP3, Aree per strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici pavimentati, di cui all'art. 5.
- d) Zona SP4, Aree per edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi, di cui all'art. 6
- e) Zona SP5, Aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, di cui all'art. 6
- f) Zona SP6, Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 7
- g) Zona SP7, Cimiteri, di cui all'art. 8 h) Zona SP8, Attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, di cui all'art. 9

### **ART. 3 - ZONA SP1: AREE PER L'ISTRUZIONE**

Il Piano dei Servizi individua e delimita, mediante specifico simbolo di zona, le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature per l'istruzione e per altre attrezzature inerenti l'assistenza e la educazione dei minori.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree può essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:

**UF - Indice di utilizzazione fondiaria:** 1,50 mq/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l'UF esistente, se superiore.

**RC - Rapporto di copertura:** max 0,50 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

**H - Altezza:** mt. 10,50

**DS - Distanza dalle strade:** arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00, salve le prescrizioni del D.M. 1/4/68.

**DC - Distanza dai confini:** maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate 1/2 H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

**RP - Rapporto di permeabilità:** minimo 35% - SP/SF ammissibile.

### **ART. 4 - ZONA SP2: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COMUNE**

Il Piano dei Servizi individua, mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature di interesse comune quali : culturali, sociali, assistenziali, sanitarie ed amministrative.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree può essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso

pubblico delle aree.

I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:

**UF - Indice di utilizzazione fondiaria:** 1,50 mq/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l'UF esistente, se superiore.

**RC - Rapporto di copertura:** max 0,50 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

**H - Altezza:** mt. 10,50

**DS - Distanza dalle strade:** arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00, salve le prescrizioni del D.M. 1/4/68.

**DC - Distanza dai confini:** maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate 1/2 H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

**RP - Rapporto di permeabilità:** minimo 35% - SP/SF ammissibile.

#### **ART. 5 - ZONA SP3: AREE PER STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI E SPAZI PUBBLICI**

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici aperti.

Tali aree sono pubbliche e/o di uso pubblico, destinate all'uso carrabile e pedonale, pavimentate e, di norma, non edificabili salvo la possibilità di realizzare manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi medesimi.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree può essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

Per tali aree l'Amministrazione comunale può stabilire, con apposito regolamento, specifiche prescrizioni relative alle pavimentazioni, all'arredo urbano, all'illuminazione ed alle insegne.

Le norme del presente articolo si applicano anche alle strade, piazze ed a tutti gli spazi pubblici anche se non espressamente individuati dal PGT.

#### **ART. 6 - ZONA SP4: AREE PER EDIFICI DI CULTO ED ATTREZZATURE RELIGIOSE**

Il Piano dei Servizi individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi ai sensi della legge regionale n.12/2005 e successive modifiche.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree può essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:

**UF - Indice di utilizzazione fondiaria:** 1,50 mq/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione è

comunque possibile utilizzare l'UF esistente, se superiore.

**RC - Rapporto di copertura:** max 0,50 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

**H - Altezza:** mt. 10,50

**DS - Distanza dalle strade:** arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00, salve le prescrizioni del D.M. 1/4/68.

**DC - Distanza dai confini:** maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate 1/2 H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

**RP - Rapporto di permeabilità:** minimo 35% - SP/SF ammissibile.

#### **ART. 7 - ZONA SP5: AREE PUBBLICHE ATTREZZATE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT**

Il Piano dei servizi individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Tali aree sono inedificabili ferma restando la conferma dei fabbricati esistenti e la possibilità di realizzare nuovi impianti sportivi all'aperto, manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la fruizione pubblica degli spazi aperti.

Per le aree destinate ad Attrezzature per lo sport l'altezza degli edifici (H), salvo esigenze particolari (palestre, gradinate, trampolini), non può superare i mt. 6,00.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree può essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

#### **ART. 8 - ZONA SP6: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO**

Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico sono contrassegnate da specifico segno grafico o da specifico simbolo quando ricadenti nell'ambito di aree con diversa destinazione prevalente: in tal caso il Piano dei Servizi specifica per ciascuna area la quantità di superficie da destinare a parcheggi.

In tali aree oltre ai parcheggi di superficie è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano sotterranei.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree può essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

#### **ART. 9 - ZONA SP7: CIMITERI**

Il Piano dei Servizi individua mediante specifico simbolo di zona le aree destinate a cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso e destinate all'ampliamento delle sue



strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.

Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esso complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica Amministrazione inerenti la custodia e la gestione della struttura principale.

Gli interventi edilizi ammessi nella fascia di rispetto dei 50 metri, devono rispettare quanto contenuto nella circolare della Giunta Regionale n. 8/SAN/03.

Nelle aree di cui al presente articolo e nelle relative aree di rispetto si applicano le disposizioni previste dalle norme vigenti ed in particolare dal DPR 10 settembre 1990 n.285. La zona di rispetto cimiteriale è regolamentata dall'art. 28 della legge 166/2002 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" e dalla L.R. in materia riguardante la zona di rispetto cimiteriale.

#### **ART. 10 - ZONA SP8: ATTREZZATURE TECNOLOGICHE DI INTERESSE PUBBLICO**

Il Piano dei Servizi individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili anche in altre zone omogenee al di fuori della zona SP8 fermo restando che all'interno del centro storico (zona omogenea "A" e nella zona "E") la loro realizzazione deve essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.

Le Volumetrie e le Spl ammesse sono quelle risultanti dai progetti esecutivi approvati dagli organi competenti in materia.

#### **ART. 11 - RESIDENZA SOCIALE O PUBBLICA**

Le aree per l'edilizia residenziale pubblica o edilizia sociale, non sono espressamente individuate all'interno del Piano dei Servizi.

Le aree destinate a servizi possono sempre essere destinate dall'Amministrazione Comunale ad edilizia residenziale di carattere sociale o pubblica.

Si intende per edilizia residenziale di carattere sociale o pubblica quella di diretta realizzazione e/o gestione da parte del Comune o realizzata con finanziamenti pubblici.

## **CAPO II - DISPOSIZIONI ATTUATIVE E SPECIFICHE**

### **TITOLO I - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

#### **ART. 12 - DISCIPLINA ATTUATIVA GENERALE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI**

Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate sulla tavola 2 del Piano dei Servizi di cui all'art. 1, e vincolate ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni..

L'acquisizione da parte del Comune può avvenire tramite esproprio o acquisizione bonaria, nei termini di legge, ovvero tramite cessione gratuita (diretta o attraverso l'acquisizione di aree soggette a perequazione) da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani attuativi anche degli Ambiti di trasformazione.

Le finalità pubbliche del Piano sono comunque realizzabili, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile, anche mediante le procedure di cui all'art. 14.

In fase di attuazione del Piano dei Servizi deve essere sviluppato un piano dell'accessibilità inteso come atto programmatico ed operativo per rendere il territorio ed i servizi fruibili a tutti.

#### **ART. 13 -VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI**

Non costituisce variante al Piano dei Servizi, e quindi non necessita specifica variante, la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, diversa da quella prevista dal Piano stesso nell'ambito delle specifiche zone SP.

In questi casi i progetti preliminari delle opere dovranno essere espressamente approvati dal Consiglio Comunale.

#### **ART. 14 -CONCORSO DEI PRIVATI ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del comune, o appositamente asservite all'uso pubblico.

La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole, aree ambientali, aree di rispetto o aree di non trasformazione; tale diversa previsione non comporta variante del Piano dei servizi ed è soggetta alle previsioni di cui all'art. 2.

**ART. 15 -PROGRAMMAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi è strumento d'indirizzo per l'attuazione del Piano di governo del territorio e può sempre essere modificato e aggiornato ai sensi della vigente legislazione.

Il Comune, in sede di bilancio e approvazione del programma triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato d'attuazione delle previsioni del Piano dei servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

**ART. 16 -COSTRUZIONI NELLE AREE DESTINATE A SERVIZI**

I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei Servizi 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 ed ambientale.

Indicativamente, ad eccezione dell'edilizia residenziale sociale o pubblica, si ritiene opportuno non superare gli indici e i parametri urbanistici fissati per ciascuna zona SP nelle presenti N.T.A.

Qualora, per comprovate ragioni, non fosse possibile rispettare i succitati parametri, l'Amministrazione potrà ricorrere all'istituto del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 40 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche, nel rispetto della disciplina ivi contenuta.

Sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi: in particolare deve sempre essere rispettata la distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà pari a mt. 5,00 e la distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate pari a mt. 10,00.

Nelle aree per attrezzature sportive è ammessa la costruzione per l'alloggio del custode e sedi per le associazioni sportive.

Parcheggi in zone "S.P.": all'interno delle zone per attrezzature scolastiche ed attrezzature di interesse comune, ma in posizione perimetrale, sono da prevedersi adeguati parcheggi.

Per le zone a verde deve essere destinata al parcheggio non più del 10% dell'area, in posizione perimetrale, in modo che lo stesso sia raggiungibile dalle strade di accesso senza attraversamento dell'area.

Tutti i parcheggi devono essere alberati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni mq. 30.

## **TITOLO II - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER I PIANI ATTUATIVI E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

### **ART. 17 - DOTAZIONE DI SERVIZI NEI PIANI ATTUATIVI E NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Le previsioni nei piani attuativi e/o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, e negli ambiti di trasformazione devono prevedere la quantità complessiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di seguito specificate.

#### **17.1 - Quantificazione dei servizi quale standard minimo comunale per la residenza**

Lo standard minimo comunale per la residenza, tenuto conto della previsione della popolazione teorica (abitanti teorici pari a stanze realizzabili) insediabile con il P.G.T. non può essere inferiore a mq/ ab. 26,50 per tutte le nuove zone residenziali, considerato 1 abitante teorico pari a mq. 33,33 di Slp (100 mc) in modo da non incidere negativamente sulla qualità di vita già presente sul territorio. La predetta dotazione di 26,50 mq/ab. è stata prevista alla luce della dotazione della quantità di servizi del P.R.G.vigente, in relazione agli abitanti esistenti, confermando in tal modo le aspettative di servizi in atto.

Per gli interventi soggetti a obbligo di Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato e negli Ambiti di Trasformazione, devono essere sempre reperiti gli standard per parcheggi in una quantità minima pari a 10 mq/ab.

I rimanenti standard, fino al raggiungimento della quota di 26,50 mq/ab, devono essere ceduti gratuitamente o a discrezione dell'Amministrazione, monetizzati.

Negli Ambiti di completamento a SLP definita, soggetti a Permesso di costruire convenzionato, la quantità minima di standard non può essere inferiore a 26,50 mq/ab. e comunque deve essere sempre reperita per parcheggi la quantità minima pari a 10 mq/ab.

Alle eventuali aree, situate all'interno di Piani Attuativi, Ambiti di trasformazione e Ambiti di completamento a SLP definita, che su richiesta dell'Amministrazione debbano essere cedute in eccesso rispetto a quelle standard previste ai commi precedenti, va attribuito un valore stimato secondo la valutazione dell'indennità di esproprio.

#### **17.2 - Quantificazione dei servizi quale standard minimo comunale per le destinazioni non residenziali**

Lo standard minimo comunale per le destinazioni non residenziali viene così stimato:

**a) Commerciale:** 1,00 mq/mq. di Slp\* - per esercizi di vicinato

1,50 mq/mq. di SIp\* - per medie strutture di vendita

2,00 mq/mq. di SIp\* - per grandi strutture di vendita

(\*): salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici sul traffico indotto dal comparto

Della quantità di standard prevista al comma precedente almeno la metà deve essere destinata a parcheggio.

**b) Produttivo:** **20% della SIp quale parcheggio e verde salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici sul traffico indotto dal comparto**

**c) Terziario-espositivo:** 1,00 mq/mq di SIp, salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici sul traffico indotto dal comparto

Nei piani di recupero dei nuclei antichi, lo standard minimo comunale per il commerciale, nella destinazione “esercizi di vicinato” e per il terziario è pari a 0,50 mq/mq. di SIp.

### **17.3 - Quantificazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle varie zone urbanistiche**

-Negli interventi regolati da piani attuativi e da permessi di costruire convenzionati a destinazione residenziale e nelle aree di trasformazione è necessario assicurare la disponibilità di posti auto rapportati ai veicoli di proprietà dei residenti oltre ad una quota di parcheggi di accoglienza a disposizione dei visitatori occasionali pari ad un minimo di 10 mq/ab.

- Nei piani attuativi e nelle aree di trasformazione riguardanti gli interventi non di tipo residenziale è necessario prevedere almeno la metà degli standard a parcheggio “di destinazione” mirando all’ottimizzazione dell’uso in funzione di attività diversificate.

Nei piani di recupero situati all’interno dei nuclei antichi, gli standard da cedere per le destinazioni residenziale, commerciale e terziaria possono essere, a discrezione dell’Amministrazione, utilizzati per la loro totalità alla realizzazione di parcheggi pubblici.

### **17.4 - Contributo per Standard di qualità quale onere secondario, nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione**

Il Piano dei Servizi prevede, per gli Ambiti di Trasformazione normati dalle N.T.A. del D.d.P., soggetti a P.I.I. - P.P. o P.L., la corresponsione, all’atto della convenzione, del contributo per lo Standard di qualità quale onere secondario, che permette all’Amministrazione Comunale di acquisire aree e/o di realizzare opere, attrezzature e infrastrutture necessarie ad offrire una migliore qualità di vita alla popolazione nel prossimo futuro.

Tali opere possono così venir realizzate e finanziate oltre che attraverso i canali “classici” - contrazione di mutui, alienazione del patrimonio, oneri di urbanizzazione e altre tassazioni comunali

previste dalle leggi -anche grazie al contributo per lo Standard di qualità, quale onere secondario.

Con il consenso dei proprietari degli Ambiti di trasformazione, è possibile reperire parte delle aree su cui eseguire opere a scomputo del contributo per Standard di qualità anche al di fuori dall'Ambito oggetto di Piano attuativo.

Lo Standard di qualità può, in ogni caso, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, essere riconosciuto sia sotto forma di monetizzazione che attraverso la realizzazione di opere.

L'ammontare del contributo per lo Standard di qualità aggiuntivo, quale onere secondario, viene quantificato a partire da una stima dei costi che l'Amministrazione deve sostenere per migliorare qualitativamente le opere e le infrastrutture da realizzare in un quinquennio (periodo di validità del D.d.P.).

Tali costi comprendono, oltre alle opere pubbliche da realizzare, le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture pubbliche e degli impianti anche sotterranei e quelle necessarie per migliorare i vari servizi culturali e socio-assistenziali.

Il contributo per lo Standard di qualità, viene misurato in euro per ogni mq. di Superficie lorda di pavimento (SLP) di costruzione nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale e nello specifico ammonta a **105,00 euro/mqSLP** e negli interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato su edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, siti in zona agricola e in zona di salvaguardia paesaggistica ed ambientale, ammonta a **85,00 euro/mqSLP**.

Tale quota è stabilita dal Consiglio Comunale e può essere aggiornata ogni anno contestualmente agli oneri di urbanizzazione e in sede di approvazione del programma pluriennale delle opere pubbliche.

Nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione il contributo per lo Standard di qualità aggiuntivo quale onere secondario, viene versato all'atto della convenzione, oppure viene fornita idonea fidejussione a garanzia delle opere da realizzare a scomputo di detto standard.

Negli ambiti di completamento a volumetria definita **non viene applicato** lo Standard di qualità aggiuntivo quale onere secondario.

La pianificazione esecutiva, anche relativa agli ambiti di trasformazione, deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria da realizzare,
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme,
- la monetizzazione dove consentita ai sensi del successivo art. 12,
- le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento agli ambiti di trasformazione ed agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

## **ART. 18 - MONETIZZAZIONE DI AREE STANDARD NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NEI PIANI ATTUATIVI**

Qualora, dove espressamente consentito dalle N.T.A. del P.d.R. e, per gli ambiti di trasformazione dalle N.T.A. del D.d.P., l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano dei Servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si può prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree analoghe.

## **TITOLO III - DISPOSIZIONI SPECIFICHE DIVERSE**

### **ART. 19 – RETE ECOLOGICA COMUNALE**

La rete ecologica comunale, così come individuata nella tavola 06 "Rete Ecologica Comunale" del Piano delle Regole (elaborato grafico a supporto del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole), costituisce la traduzione alla scala locale della Rete ecologica regionale (RER) e della Rete ecologica provinciale (REP) ed è concepita come un'infrastruttura di servizio.

Per l'implementazione della rete ecologica, si prevede quanto segue:

**19.1 – *Compensazioni preventive per interventi soggetti ad autorizzazioni ambientali e paesaggistiche.*** Per gli interventi che risultino di elevato impatto ambientale ricadenti nel territorio comunale, le compensazioni devono essere localizzate in aree interne alla rete ecologica comunale, al fine di concorrere alla realizzazione e miglioramento della stessa.

**19.2 – *Miglioramento ambientale per le aree di trasformazione edilizia e urbanistica.***

***Fondo aree verdi.*** In applicazione dell'art. 43, comma 2-bis, della L. R. n. 12/2005, gli interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, come individuate nella tavola allegata alle presenti norme, "Aree agricole nello stato di fatto – Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005-2007)" e successivi aggiornamenti, sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del 2 % del contributo di costruzione, determinata dal comune con D. G. C. n. 35 del 8 aprile 2013, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo quanto indicato dalla D. G. R. 22 dicembre 2008, n. 8/8757 "Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali (art. 43, comma 2-bis, L. R. n. 12/2005)".

***Oneri di urbanizzazione.*** Gli spazi di verde attrezzato (opere di urbanizzazione primaria) concorrono al miglioramento della REC.

**19.3 – Rinaturalizzazione a carico degli ambiti da sottoporre a pianificazione attuativa.** Per gli ambiti di trasformazione indicati dal Documento di Piano, gli operatori, oltre ai servizi e agli oneri di urbanizzazione dovuti per legge, sono tenuti alla realizzazione di interventi di rinaturalizzazione pari almeno al 10 % della Superficie Territoriale, che potranno essere localizzati sia all'interno del comparto che all'interno della rete ecologica comunale. Tali interventi saranno scomputati dal contributo per lo Standard di qualità aggiuntivo e qualora la loro realizzazione non fosse possibile, una quota non inferiore al 5 % di tale contributo verrà destinata dall'A. C. alla costituzione di un fondo per interventi in attuazione del progetto della Rete Ecologica Comunale.

**19.4 – Promozione della riqualificazione del territorio rurale.** Per il territorio rurale l'Amministrazione Comunale promuove una politica di intervento che ha come obiettivo la riqualificazione del territorio e/o l'implementazione della REC. Tale politica è finalizzata a migliorare complessivamente la qualità della vita dei cittadini ponendosi in modo complementare alla realizzazione di opere e servizi.

Gli interventi, in linea con gli indirizzi della RER, della REP e della Rete Ecologica Comunale, sono riconducibili alle seguenti categorie:

- valorizzazione della rete ecologica;
- realizzazione di itinerari ciclo pedonali;
- riqualificazione della rete sentieristica;
- riqualificazione del verde pubblico.

L'Amministrazione Comunale promuove forme di convenzionamento – o altri strumenti ritenuti più idonei – con gli imprenditori agricoli e/o i proprietari delle aree direttamente coinvolti, per la realizzazione e il mantenimento delle opere di riqualificazione e valorizzazione ambientale.

**19.5 – Deframmentazione di Elementi di Criticità della Rete Ecologica.** Gli interventi di deframmentazione delle maggiori situazioni di conflitto della rete con le principali barriere infrastrutturali, individuate puntualmente nella “Carta della Rete Ecologica Comunale” del PGT, dovranno essere attuati secondo le specifiche indicazioni riportate nell'elaborato “Relazione e indirizzi per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale”, rifacendosi agli esempi più appropriati riportati nella stessa carta della REC.