

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Cremona
COMUNE di TORRE DE' PICENARDI

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio

= a seguito incorporazione =

Legge Regionale 11.03.2005 n° 12

Piano dei Servizi

adozione D.C.C. n° ____ del _____

PdS = *Allegato 02* - Norme Tecniche



arch. mario gazzoli - 26012 castelleone - via quadelle 2/a

N.T. _ Piano dei Servizi

art. 1 - finalità e contenuti del Piano dei Servizi (PdS)

Il **Piano dei Servizi** è strumento di indirizzo per l'attuazione del P.G.T. e concorre al perseguimento degli obiettivi del D.d.P. e del P.d.R. definendo i fabbisogni di sviluppo / integrazione dei servizi esistenti, nonché il dimensionamento e la conseguente programmazione degli interventi nel sistema dei servizi esistenti e di previsione.

L'Amministrazione comunale, in sede di definizione del Bilancio e dei relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

Il PdS è redatto ai sensi e per gli effetti dell'Art. 9 della L.R. n° 12/2005.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Le prescrizioni contenute nel PdS relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico, sono vincolanti.

Nel Piano dei Servizi, per specifica scelta dell'Amministrazione Comunale, non vengono definite le localizzazioni di interventi di edilizia convenzionata, né l'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica e pertanto ne risultano consolidate le scelte pregresse.

Il Piano dei Servizi, ai sensi del c. 8 dell'Art. 9 della L.R. n° 12/2005, è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (**P.U.G.S.S.**), di cui all'articolo 38 della L.R. 12 dicembre 2003, n. 26.

Il **P.U.G.S.S.** :

= *detta le prescrizioni e le norme per gli interventi nel sottosuolo;*

= *definisce le procedure, la documentazione e l'iter per le autorizzazioni;*

= *definisce i criteri, le competenze, la programmazione dell'Ufficio del sottosuolo.*

art. 2 - modalità di attuazione

1 - Il Piano dei Servizi prevede le dotazioni di:

- *servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;*
- *infrastrutture di allacciamento ai pubblici servizi;*
- *servizi tecnologici.*

2 - L'attuazione delle previsioni in aree destinate a servizi pubblici e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione e/o con convenzione.

3 - Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi stesso e in base a quanto eventualmente specificato nelle schede di attuazione degli Ambiti di Trasformazione allegate al DdP.

4 - Le previsioni di aree per servizi previste all'interno di ambiti di trasformazione definite dal DdP non sono soggette a decadenza, ai sensi della L.R. n° 12/2005, in quanto il DdP non ha carattere di conformazione dei suoli.

5 - Ai sensi del comma 15 dell'Art. 9 della L.R. n° 12/2005, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, **non comporta** l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

6 - L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta da parte dei privati nell'ambito dell'attuazione dei Piani Attuativi.

7 - Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile; in tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro Ente¹.

8 - Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.

¹ vedi altresì le disposizioni di cui al combinato disposto dell'art. 23 della Legge 28.01.2009 n° 2 pertinente la realizzazione di microprogetti di arredo urbano o comunque di interesse locale, tuttavia da attuare previo regolamento comunale adottato.

9 - L'Amministrazione Comunale potrà, di volta in volta, verificare altresì la possibilità di integrazione e/o alienazione di aree ad interesse collettivo in ogni caso in cui ne trae vantaggio la gestione urbanistico - amministrativa del P.G.T. stesso.

10 - Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 40 della L.R. n° 12/2005 è rilasciato il **Permesso di Costruire, in deroga agli strumenti di pianificazione**, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento di cui all'articolo 3 del D.p.r. n° 380/2001, nonché la destinazione d'uso. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione). Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

art. 3 - norme specifiche per la pianificazione attuativa e le aree di trasformazione

In fase di pianificazione esecutiva con Piano Attuativo o con Permesso di Costruire convenzionato o con Atto Unilaterale d'Obbligo, è possibile modificare l'assetto delle aree per servizi rispetto all'individuazione cartografica solo se migliorativo in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione di rispettare comunque le quantità stabilite nelle tavole di piano e nelle schede attuative degli Ambiti di Trasformazione stessi.

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

- *la verifica dimensionale di **un** abitante teorico insediabile corrispondente a **180 mc.** di volume residenziale nei N.A.F.;*
- *la verifica dimensionale di **un** abitante teorico insediabile corrispondente a **150 mc.** di volume residenziale nei T.U.C.;*
- *la verifica dimensionale di **un** abitante teorico insediabile corrispondente a **120 mc.** di volume residenziale nei P.L. e nelle aree degli ambiti di trasformazione (ATR) e nei TUC con obbligo di P.A.;*
- *la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;*
- *la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste per l'attuazione del P.G.T.;*
- *la monetizzazione, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile, in alternativa totale o parziale alla cessione, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel presente piano, non sia strettamente necessaria o non venga ritenuta opportuna dalla Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione.*

art. 4 - contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi con le proprie scelte contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del P.G.T. e del P.T.C.P. e del P.T.R. - P.P.R..

Contribuisce altresì al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico. A questo fine stabilisce l'obbligo della ricerca di atti programmatori e di progetti adeguati e tesi a utilizzare i servizi stessi come strumenti per la costruzione dello scenario urbano.

art. 5 - definizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

Le destinazioni d'uso ammesse, negli ambiti del PdS, sono quelle di seguito specificate, mentre sono escluse tutte le altre funzioni, salvo quanto di seguito diversamente specificato.

Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permuta tra le diverse destinazioni d'uso per servizi senza ricorrere alla procedura di variante. (Art. 9 c. 15 della L.R. n° 12/2005).

Sono riconosciuti come **"servizi pubblici e di interesse pubblico o generale"**, le aree, gli edifici, le strutture e le attrezzature che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi plurimi della popolazione prevalente e delle attività economico-produttive; assumono lo stesso riconoscimento le prestazioni intellettuali o d'opera e le forniture di beni mobili che soddisfano i medesimi criteri di utilità collettiva e comunitaria; l'efficacia del riconoscimento pubblico avviene mediante approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di atto di accreditamento, asservimento o convenzione, nonché Regolamento d'Uso.

Il PdS può individuare nuovi ambiti destinati ad interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovra-comunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo (Art. 2 comma 4 della L.R. n° 31/2014) ed il tutto con riferimento ai criteri di cui alla D.g.r. 14/01/2019 n° XI/1141.

La classificazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici si distingue in:

- + = istituti, di proprietà e gestione comunale, per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria;
- + = attrezzature sociali di interesse comune, di proprietà privata, ovvero di proprietà pubblica e gestione pubblica o privata e con finalità culturali, di istruzione, istituzionali, socio assistenziali, socio sanitarie, religiose, cimiteriali, sportive e ricreative;
- + = attrezzature sociali e socio-assistenziali di interesse comune, realizzate da altri soggetti che svolgono riconosciute finalità pubbliche, su aree private, ovvero convenzionate e cedute dal Comune con costituzione di vincolo pubblico dell'area e delle strutture;
- + = attrezzatura di servizio collettivo, comunque classificate, a rispondenza residenziale e/o commerciale e/o terziario, di proprietà privata, ovvero realizzate sia in diritto di superficie sia per eventuale cessione in proprietà da parte del Comune, fermo restando la preventiva verifica di interesse pubblico e di servizio alla comunità resa per atto del Consiglio Comunale;
- + = attrezzature tecnologiche di interesse comune, di proprietà e gestione pubbliche;
- + = verde attrezzato a parco per il gioco e lo sport, impianti polifunzionali, centri sportivi, aree pubbliche per il gioco e per attività circensi, di proprietà e gestione comunali, ovvero private e/o convenzionate con la P.A.;
- + = parcheggi d'uso pubblico di proprietà comunale e/o privata;
- + = stazione radio base asservita alla rete per il servizio pubblico di telefonia mobile;
- + = sale cinematografiche ai sensi dell'art. 16 della L.R. n° 7/2012;
- + = attrezzature e parcheggi al servizio degli insediamenti produttivi di proprietà comunale e/o gestione pubblica e privata per spazi da destinare alla sosta di autocarri ed autoarticolati;
- + = centri culturali privati e/o circoli privati purché di documentato interesse sovra-comunale, previa verifica della compatibilità alla destinazione d'uso di interesse pubblico, da realizzare su aree libere, o in fabbricati esistenti, in diritto di superficie per preventiva cessione in proprietà al Comune resa per atto pubblico e/o per assolvimento degli oneri concessori del diritto di superficie;
- + = opere ed interventi, non ricompresi nelle definizioni precedenti, di interesse pubblico e collettivo e/o di terziario di servizio alla persona ed ancorché per le attività agonistiche e sportive, ad iniziativa e proprietà privata, da realizzarsi attraverso un Piano Attuativo previo specifico **"Accordo di Programma"** con la P.A.,

Sulle costruzioni esistenti, ricomprese dal PdS e destinate ai servizi, sono ammissibili tutti gli interventi manutentivi, conservativi e di ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei vincoli posti dal Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42 e nel rispetto dell'assetto planivolumetrico esistente.

Gli ambiti e le aree destinate al culto ed alle religioni, di cui all'Art. 71 c. 1 della Legge Regionale n° 12/2005, sono individuate nelle attrezzature e relativi servizi, ovvero impianti, di uso collettivo esistenti e già consolidati, nonché sottoposti al solo vincolo di destinazione d'uso che non comporta alcun diritto di espropriazione e/o acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione; l'intera normativa è ricompresa nella L.R. n° 12/2005 agli articoli 70/71/72/73; con proprio atto separato, ma comunque facente parte del PdS, definito **"Piano per le Attrezzature Religiose"** sono specificatamente individuate le aree che accolgono o destinate ad accogliere le attrezzature religiose.

In relazione alla popolazione stabilmente residente ed in considerazione della popolazione gravitante nel territorio, in merito alle infrastrutture esistenti, nonché per i fabbisogni documentati e consolidati ed ancorché in relazione alla sostenibilità dei costi nell'ambito delle risorse comunali in rapporto al programma delle Opere Pubbliche, il PdS **non prevede** attualmente, e sino a nuova revisione, ambiti da assoggettare alla destinazione per il culto e la religione, né per la realizzazione di campi di sosta o di transito dei nomadi (Art. 9 comma 1bis L.R. n° 12/2005).

art. 6 - individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

Nelle tavole del P.G.T. gli ambiti di cui al titolo sono contrassegnati con un simbolo grafico di campitura, con sovrapposta l'indicazione delle eventuali attrezzature e destinazioni specifiche, nonché suddivise in :

- = “F1” - edifici ed aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti, di proprietà pubblica, del sistema comunale;
- = “F2” - edifici ed aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti, di proprietà privata e/o convenzionata, del sistema comunale;
- = “F3” - ambito per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di nuova previsione, del sistema comunale, di attuazione pubblica;

Nelle Tavole di P.G.T. sono altresì indicati, cartograficamente e con specifica campitura, gli ambiti assoggettati a “**corridoio di salvaguardia urbanistica e di mitigazione ambientale**” alle infrastrutture per la mobilità stradale e ferroviaria, del sistema sovra-comunale, assimilabile ai sensi e per gli effetti dell'Art. 102bis della Legge Regionale n° 12/2005;

tali ambiti sono interamente inedificabili al di fuori delle infrastrutture pertinenti e salvaguardate;

Nelle Tavole di P.G.T. sono altresì ricomprese le aree, i fabbricati e le attrezzature per servizi ed impianti tecnologici di proprietà pubblico/privato, ancorché individuate nelle tavole di P.G.T. con specifica campitura cartografica e simbologia “TEC”.

Nelle Tavole di P.G.T. sono altresì indicati i “**percorsi ciclopeditoni**”, particolarmente differenziati, ancorché individuati nelle tavole di P.G.T. con specifica campitura cartografica simbologia.

art. 7 - indici e norme per gli interventi edilizi nelle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

Negli ambiti destinati alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, a titolo di proprietà pubblica e/o privata [F1/F2/F3/F4], ad esclusione dei parcheggi, individuati nel PdS, gli interventi edilizi sono assoggettati ai seguenti indici plani-volumetrici:

= densità volumetrica territoriale (I.t.) max.	:	3,00 mc./mq. (30.000 mc./Ha.)
= rapporto di copertura (Rc) max.	:	40% della S.f. interessata
= altezza max. delle costruzioni	:	m. 10,00 ovvero in deroga
= distanza dai confini	:	m. 7,50 ovvero in deroga
= distanza tra edifici	:	m. 10,00 ovvero in deroga
= distanza dalle strade comunali e/o vicinali	:	m. 7,50 ovvero in deroga

Nelle aree destinate a parcheggi pubblici scoperti non sono previsti indici di utilizzo e le eventuali costruzioni pertinenziali sono da realizzare nel limite max. di mq. 45,00 con H. max di m. 3,20 in gronda e/o veletta di coronamento.

In tutte le aree di cui al titolo, eventuali realizzazioni da parte di soggetti privati di edicole votive e/o di elementi decorativi e significativi contenenti immagini a pittura, affreschi, graffiti, mosaici, nonché rappresentazioni murali a pittura, ovvero monumenti realizzati da soggetti privati, **sono consentite** a dimensioni contenute e non superiori a mq. 7,00, purché con dimostrata funzione a scopi votivi e/o commemorativi di avvenimenti storici e/o culturali.

Fermo restando la normativa prevalente di cui al D.Lgs. n° 42/2004, ogni edificio, ricompreso nel PdS, oggetto di nuova costruzione, di ristrutturazione e/o ampliamento, è sottoposto all'analisi paesistico - ambientale mediante esame dell'impatto paesistico del progetto (art. 35 della Normativa PPR); nel caso di nuova costruzione è preferibile inserire, su tutto il perimetro del terreno interessato dall'edificazione, una fascia, minima di m. 3,00, piantumata con essenze arboree autoctone di alto-medio fusto e con interposti cespugli sempreverdi, nonché siepe viva e continua.

art. 8 - dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale in proporzione al peso insediativo nei P.A.

Il Piano dei Servizi stabilisce le dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche, tenuto conto delle dotazioni esistenti e dell'obiettivo della realizzazione del sistema generale dei servizi attraverso il concorso delle aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano.

Ogni intervento, assoggettato a Piano Attuativo ovvero a Permesso di Costruire convenzionato, di nuova costruzione, ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto, che comporta una verifica del peso insediativo, deve concorrere, direttamente o mediante monetizzazione, alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonché al reperimento delle relative aree.

Tutti gli interventi di cui al comma precedente dovranno assicurare una dotazione minima di aree per infrastrutture e servizi stabilite come segue:

- 1. Residenza :** mq. 18 per ogni abitante insediabile pari al valore di 180 mc., nel Tessuto Urbano Consolidato ricompreso nei N.A.F.;
- 2. Residenza :** mq. 20 per ogni abitante insediabile pari al valore di 150 mc., nel Tessuto Urbano Consolidato ricompreso nel T.U.C. con esclusione dei N.A.F.;
- 3. Residenza :** mq. 22 per ogni abitante insediabile pari al valore di 120 mc., nei P.L. e/o Ambiti di Trasformazione e nei T.U.C. con obbligo di P.A.;
- 4. Terziario e commerciale :** 100% della Superficie Lorda – in ogni caso;
- 5. Produttivo (industriale e artigianale):** 10% della Slp. – in ogni caso;

Non determinano aumento del fabbisogno di aree per servizi:

- ✚ l'ampliamento di ogni singola unità residenziale inferiore al 20% del volume esistente, da attuarsi, "una tantum" nel "Tessuto Urbano Consolidato";
- ✚ i mutamenti di destinazione d'uso in commerciale limitatamente alla trasformazione di locali in "esercizi di vicinato" alimentare e non alimentare, nonché locali per artigianato di servizio alla residenza, attuati nel Nucleo di Antica Formazione ed ancorché dei pubblici esercizi (sommistrazione di alimenti e bevande – Art. 61 e seguenti della L.R. n° 6/2010);
- ✚ negli ambiti individuati (articolo 10, comma 1, lettera e) ter), il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Nel caso di ampliamento superiore al 20% del volume residenziale esistente in Tessuto Urbano Consolidato, le aree per servizi da reperire o monetizzare sono calcolate sulla parte eccedente tale percentuale.

Qualora l'acquisizione delle aree per servizi pubblici, all'interno degli ambiti di P.A. e del Tessuto Urbano Consolidato che ricomprende altresì il NAF, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali per la realizzazione dei servizi pubblici, la stessa può essere monetizzata corrispondendo al Comune una somma commisurata² all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree da parte dell'Amministrazione comunale.

I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, compresa l'acquisizione di altre aree da destinare a funzioni pubbliche e la riqualificazione dei servizi esistenti per adeguamento a nuovi standards qualitativi.

² ai sensi dell'art. 46 c. 1 let. a) della L.R. n° 12/2005 – vedi, ex multis, T.A.R. Lombardia – Milano – sez. II, 30.07.2010, n° 3280.

Art. 9 – variazione del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale conseguente i mutamenti di destinazione d'uso ammessi ed attuati con opere edilizie

Le variazioni d'uso sono disciplinate dagli articoli: 51 / 51bis / 52 / 53 / 54 della L.R. n° 12/2005 e devono essere conformi a quanto previsto ed ammesso dal P.G.T. per ogni specifico ambito. Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi della normativa di P.G.T. sono vietate, a meno che le stesse risultino in atto alla data di adozione del presente piano.

Ogni variazione di destinazione d'uso di aree e fabbricati, attuata con opere edilizie, con passaggio da una categoria urbanistica all'altra (residenziale, commerciale, produttiva, terziaria, agricola), in conformità alle previsioni dei singoli ambiti, è soggetta a preventivo Permesso di Costruire o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente ed alla corresponsione dei relativi oneri concessori, nonché delle relative aree per attrezzature e servizi, ove la variazione stessa incida negativamente sulla dotazione dei servizi.

In conformità all'art. 51 comma 2, della Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, si indicano i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, ammissibili dalle presenti norme, attuati con opere edilizie, comportano un aumento, ovvero una variazione, del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale:

- a) da rustico, (strutture dismesse tipologicamente riconducibili ad ex-agricole quali: stalle, fienili, depositi e/o barchesse, ecc, ovvero strutture a destinazione rustico pertinenziale, nonché edifici abbandonati e/o inagibili) a residenza;**
- b) da rustico, (strutture dismesse tipo logicamente riconducibili ad ex-agricole quali: stalle, fienili, depositi e/o barchesse, ecc, ovvero strutture a destinazione rustico pertinenziale, nonché edifici abbandonati e/o inagibili) ad autorimessa e/o locali pertinenziali alla residenza,** nei casi in cui i locali in trasformazione d'uso risultino con altezza libera interna superiore a m. 2,50 e nei casi in cui si determini, su più piani ammissibili, una S.l.p.³ utilizzabile;
- c) da rustico, (strutture dismesse tipologicamente riconducibili ad ex-agricole quali: stalle, fienili, depositi e/o barchesse, ecc, ovvero strutture a destinazione rustico pertinenziale, nonché edifici abbandonati e/o inagibili) a commerciale o direzionale o terziario in genere;**
- d) da rustico, (strutture dismesse tipologicamente riconducibili ad ex-agricole quali: stalle, fienili, depositi e/o barchesse, ecc, ovvero strutture a destinazione rustico pertinenziale, nonché edifici abbandonati e/o inagibili) ad attività produttive (artigianali/industriali);**
- e) da attività produttive, (agricole/artigianali/industriali) a residenza;**
- f) da residenza, a commerciale o direzionale, terziario in genere;**
- g) da attività produttive, (artigianali/industriali) a commerciale o direzionale.**

Pertanto, gli incrementi di **SL**, (come applicata nel P.G.T.), realizzabili nell'ambito delle volumetrie degli edifici esistenti comportano un aumento del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nelle quantità previste dalle presenti norme.

Le modalità per il reperimento di detti eventuali "standard" aggiuntivi, indotti dal mutamento di destinazione d'uso, saranno regolamentate – in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalle precedenti destinazioni – per mezzo di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, previa verifica di precedenti mutamenti di destinazione d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o il fabbricato medesimo.

Nel caso di impossibilità di reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale dovuti nell'ambito dell'intervento stesso, sarà ammessa la cessione di altra area ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale, che esplicherà la propria determinazione mediante delibera di Giunta; in alternativa, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, determinata in base a criteri e valori periodicamente aggiornati dall'Amministrazione Comunale; qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga ammissibile, in relazione alla destinazione d'uso richiesta ed alla criticità dell'area, la cessione di aree esterne all'ambito di intervento o la monetizzazione delle stesse, il titolo abilitativo non verrà rilasciato.

Tuttavia, nello specifico caso di unico mutamento della destinazione d'uso in residenziale, che comporti un aumento del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, lo stesso potrà essere interamente monetizzato qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga ammissibile.

Sono altresì soggetti alla disciplina di cui ai commi precedenti i mutamenti di destinazione d'uso:

- a) attuati senza opere edilizie nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori;**
- b) interessanti aree e fabbricati destinati a medie strutture di vendita, secondo le previsioni del P.G.T..**

Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 20 c. 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

#####

³ quindi spazi con altezza utile libera interna orizzontale, ovvero in pendenza di falda, superiore a m. 2,50.

APPENDICE
definizioni tecniche uniformi
applicate al P.G.T.

D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695

Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

*Relativamente ai parametri edilizi contenuti nella D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, ai fini dell'applicazione degli stessi nell'attuazione dello strumento urbanistico, di seguito di specifica che risultano applicate nel P.G.T. le definizioni **indicate in rosso** nella tabella qui sotto riportata.*

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
13 - Superficie lorda* Applicata nel P.G.T.	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende: - i portici e le gallerie pedonali; - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; - le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal compute delle superfici accessoria-utile e lorda; - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal compute delle superfici accessorie, utile e lorda; - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; - spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; - i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; - i volumi tecnici; - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal compute delle superfici accessoria-utile e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde (SL) saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trovasse a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. n° 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edificio costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia / Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
39 - Portico / Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita adusi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 – Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 – Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal P.G.T. da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 – Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda (SL) per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione

Di seguito si riportano le specifiche uniformi atte alla corretta interpretazione in applicazione delle stesse, con riferimento alla numerazione della Tabella

Voce 13:

Sono ritenute “**superfici accessorie**” che non concorrono al calcolo della S.L. quelle relative alle seguenti categorie di intervento:

- a) i locali seminterrati od a piano terra, di pertinenza alle abitazioni, adibiti a studio, sala da gioco, sala di lettura, verande e tavernette, nonché locali di servizio a sgombero, cantina, lavanderia e ripostigli, purché l'altezza media libera interna di tutti questi sia inferiore od uguale a m. 2,50 e con soffitto in solaio di latero-cemento, ovvero in legno;
- b) i portici interamente liberi su tre lati, le gallerie aperte al pubblico transito, cavedi o chiostrine, nonché i locali accessori di pertinenza alle abitazioni e purché l'altezza media libera interna di tutti questi non sia superiore a m. 2,50;
- c) i porticati e le logge, degli edifici residenziali, rientranti sino ad una profondità di m. 1,20;
- d) i vani sottotetto, purché l'altezza libera interna, in media di falda, sia inferiore od uguale a m. 1,50.
- e) per gli edifici produttivi, dalla superficie lorda di pavimento, sono altresì esclusi:
 - gli spazi ed i manufatti per gli impianti di depurazione e per gli impianti tecnologici (centrali termiche e cabine elettriche);
 - i serbatoi esterni;
 - gli spazi occupati dalle scale di sicurezza e dagli impianti di sollevamento realizzati all'esterno dei fabbricati e per l'ottemperanza delle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - i soppalchi realizzati all'interno delle strutture per esigenze produttive o di stoccaggio che non occupino più del 20% del locale nel quale sono realizzati.

Voce 14:

Parametro da utilizzare ai sensi del D.M. 801/1977 (Calcolo del Costo di Costruzione);

Voce 37 – 39 – 40:

Leggasi L.R. n. 39/2004 e s.m.i.

Voce 28:

Altezza intercorrente tra il piano di spiccato del terreno e l'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. Nel caso in cui questo ultimo solaio sia inclinato, si calcola l'altezza al punto medio.

Voce 44

Sulle vie o spazi pubblici si misura sulla facciata più alta a partire dallo spiccato del marciapiede esistente; sugli spazi interni si misura dal piano di spiccato del suolo circostante e comunque sino all'estradosso del solaio del piano praticabile più alto. Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata. Nel caso di edificazione a gradoni l'altezza va considerata per ciascun corpo di fabbrica. Qualora terreno o strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza riferita al punto più basso del terreno interessato dalla costruzione.

Per quanto concerne la definizione uniforme delle Norme del Piano delle Regole del P.G.T. si precisa quanto segue:

- il volume “residenziale” è da intendersi il “volume urbanistico” come definito alla voce 45;
- il volume “massimo” è da intendersi il “volume urbanistico” come definito alla voce 45;
- l’altezza massima degli edifici è da intendersi la “altezza urbanistica” come definita alla voce 44;
- l’altezza massima degli edifici è da intendersi la “altezza urbanistica” come definita alla voce 44;
- il volume “residenziale” è da intendersi il “volume urbanistico” come definito alla voce 45;

INDICE

Art. 1 - finalità e contenuti del Piano dei Servizi (PdS)	pag. 3
Art. 2 – modalità di attuazione	pag. 3
Art. 3 – norme specifiche per la pianificazione attuativa e le aree di trasformazione	pag. 4
Art. 4 – contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi	pag. 4
Art. 5 – definizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale	pag. 5
Art. 6 – individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale	pag. 6
Art. 7 – indici e norme per gli interventi edilizi nelle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale	pag. 6
Art. 8 – dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale in proporzione al peso insediativo nei P.A.	pag. 7
Art. 9 – variazione del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale conseguente i mutamenti di destinazione d’uso ammessi ed attuati con opere edilizie	pag. 8
APPENDICE - Definizioni Tecniche Uniformi	pag. 9