



COMUNE DI RESCALDINA

Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio

(ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12)

PIANO DEI SERVIZI

oggetto: **NORME**
MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

COMUNE DI RESCALDINA

Sindaco:

Paolo Magistrali

Aassessore al Governo del Territorio

Bernardo Casati

Segretario Comunale:

Criserà Giuseppe Massimo

Autorità Procedente:

Comune di Rescaldina

Domenico Laganà

Autorità Competente:

Francesco di Geronimo

Progettisti incaricati:

Massimo Giuliani

Valutazione Ambientale Strategica

StudioTecnico Castelli s.a.s

Data:

Marzo, 2012

Allegato:

B.7

SOMMARIO:

ART. 1.	RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI	3
ART. 2.	NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI	3
ART. 3.	APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE	4
ART. 4.	APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE	5
ART. 5.	APPLICAZIONE DELL'INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'	6
ART. 6.	INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E DELLE AREE VERDI – REQUISITI DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI.....	6
ART. 7.	AREE PER ATREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	7
ART. 8.	AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	8
ART. 9.	AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	9
ART. 10.	SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE E IMPIANTI TECNOLOGICI.....	9
ART. 11.	TRASLAZIONE DI VOLUMETRIE	10
ART. 12.	IMPIANTI DI SERVIZIO A CARATTERE PUBBLICO.....	10
ART. 13.	VIABILITÀ.....	11
ART. 14.	AREE FERROVIARIE	11
ART. 15.	AREE DI RISPETTO.....	11

ART. 1. RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
2. 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.
3. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
4. Il Piano dei Servizi:
 - concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi, unitamente al Piano Casa;
 - promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
 - è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

ART. 2. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

1. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento.
2. L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona.
3. Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di uso pubblico e di interesse collettivo di cui al presente articolo, dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli di essenze compatibili ed adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche climatiche e pedologiche; le alberature esistenti saranno rilevate ed il loro abbattimento sarà ammesso solo se finalizzato al miglioramento ed al riassetto ecologico del verde esistente.
4. Le pavimentazioni dei parcheggi dovranno avere caratteristiche di impermeabilità, al fine di limitare il più possibile eventuali inquinamenti dovuti a sversamenti, anche accidentali, di sostanze inquinanti. I reflui meteorici di dilavamento di tali aree dovranno essere separati fra prime e seconde piogge e smaltiti rispettivamente in fognatura Comunale e subirrigazione, previo riutilizzo delle seconde per usi non potabili e/o alimentari.
5. I soggetti diversi dall'A. C. che si propongano per l'attuazione delle aree a standard urbanistico devono presentare un progetto esecutivo per l'approvazione.
6. L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con la quale si costituisce servitù di uso pubblico a carico delle aree e delle costruzioni previste, ovvero si concede il diritto di superficie per la loro realizzazione.

ART. 3. APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

1. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nelle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
 - a. aree da acquisire destinate a servizi pubblici, così suddivise:
 - aree da acquisire TRP1, TRP2, TRP5, TRP6;
 - aree a standard da acquisire, previste dal precedente PRG, da destinare a verde urbano;
 - area da acquisire destinata all'ampliamento del cimitero;
 - b. aree di trasformazione conformate e non conformate;
2. Alle aree private destinate a servizi di nuova previsione di cui al comma 1 lettera a) è attribuita una capacità volumetrica teorica (espressa in mq) pari a 0,1 mq/mq.
3. La capacità teorica di cui al comma 3 si traduce in diritti volumetrici (Itp) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime, nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.
4. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione di cui al comma 1 lettera b) come specificato ai successivi commi.
5. Allo scopo di rendere operativa la possibilità di compravendita dei diritti volumetrici, come sopra specificato, le aree di trasformazione TR, conformate o non conformate, sono dotate di un doppio indice espresso in mq/mq con le seguenti caratteristiche:
 - Indice It: indice minimo attribuito all'area dal PGT, che definisce la SLP minima realizzabile all'interno dell'area stessa;
 - Indice Ip: indice di perequazione, che indica la SLP da reperire obbligatoriamente sul mercato dei diritti volumetrici e da realizzare all'interno dell'area di Trasformazione interessata.
6. La somma dei due indici di cui al precedente comma 6 individua la SLP (da tradurre in Mc, nel caso di interventi residenziali) da realizzare secondo quanto indicato dal Documento di Piano.
7. L'indice Ip attribuito alle singole aree è definito sulla base delle seguenti caratteristiche:
 - 0,07 mq/mq: aree a destinazione produttiva;
 - 0,08 mq/mq: aree a destinazione residenziale localizzate ai margini del tessuto urbano o facenti riferimento a previsioni già conformate nel precedente PRG, con o senza modifiche;
 - 0,12 mq/mq: aree a destinazione residenziale localizzate in zone centrali, o comunque integrate con il tessuto urbano esistente;
 - 0,12 mq/mq: aree di trasformazione a destinazione commerciale;
 - 0,12 mq/mq: area per l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita.
8. L'attribuzione dei diritti volumetrici, di cui al comma 2, su un'area destinata a servizi, è funzionale alla cessione dell'area medesima all'amministrazione. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario, per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano, non genera la formazione di diritti volumetrici.
9. L'Amministrazione Comunale, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi comprensive dei relativi diritti volumetrici ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.

10. I diritti volumetrici di cui al comma precedente saranno successivamente ceduti dal Comune ai privati proprietari delle aree interessate dagli interventi di trasformazione.
11. L'Amministrazione comunale stanZIA a bilancio le somme necessarie al finanziamento delle acquisizioni di cui al comma 9.

ART. 4. APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE

1. Come disciplinato nel precedente ART. 3, le aree di trasformazione hanno l'obbligo di acquisire le volumetrie, ovvero le SLP, che derivano dall'applicazione dell'indice di perequazione di cui al comma 8 dello stesso articolo.
2. Tali volumetrie dovranno in prima istanza essere reperite fra quelle generate dalle aree a servizi, per favorire la loro cessione alla pubblica amministrazione.
3. Esaurite le volumetrie delle aree a servizi, ovvero contestualmente alla compravendita dei diritti volumetrici fra aree per servizi e aree di trasformazione, allo scopo di dare luogo a processi di riqualificazione dell'ambiente urbano e innestare meccanismi di miglioramento delle performance ambientali del territorio, l'Amministrazione comunale realizza interventi di compensazione attraverso il "contributo di compensazione" derivante dagli interventi nelle aree di trasformazione secondo i principi di seguito illustrati.
4. Il contributo richiesto alle aree di trasformazione, di cui al precedente comma 3, è parametrato facendo riferimento all'indice di perequazione I_p , sulla base del quale le aree di trasformazione scambieranno, con la pubblica amministrazione, quote di compensazione con le quote volumetriche a loro necessarie per il raggiungimento dell'indice totale richiesto per dare attuazione agli interventi.
5. Le aree di trasformazione, al fine del raggiungimento delle volumetrie, ovvero delle SLP richieste dal Documento di Piano, acquistano infatti le relative volumetrie, sottoforma di quote di compensazione, dall'Amministrazione Comunale, che utilizza i proventi delle somme ottenute per la realizzazione di interventi di riqualificazione dell'edificato esistente e dell'ambiente sulla base delle seguenti caratteristiche:
 - Ristrutturazione del patrimonio edilizio pubblico esistente ai fini del risparmio energetico e ricorso alle fonti rinnovabili per la produzione di energia necessaria al funzionamento delle installazioni pubbliche (illuminazione, pannelli informativi ecc.);
 - Riqualificazione delle facciate degli edifici privati del centro storico attraverso un contributo pubblico come incentivo all'esecuzione dei lavori;
 - Sistemazione degli spazi pubblici all'aperto, per migliorarne la percezione e favorire la fruizione (piazze, aree verdi, slarghi ecc.);
 - Realizzazione di percorsi ciclabili all'interno del nucleo urbano e verso le aree verdi del PLIS Bosco del Rugareto;
 - Interventi di miglioramento biotico delle aree boscate per il potenziamento del corridoio ecologico.
6. Il prezzo delle quote di compensazione è uguale a quello stabilito dall'amministrazione per i diritti volumetrici, secondo quanto indicato al comma 9 dell'ART. 3.
7. Le modalità di definizione dei contributi utilizzabili per ognuna delle fattispecie sopra individuate sono stabilite all'ART. 6 del presente Piano.

ART. 5. APPLICAZIONE DELL'INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'

1. Con il medesimo principio stabilito al precedente ART. 4 relativo alla compensazione, l'amministrazione comunale concede incrementi volumetrici agli edifici esistenti all'interno delle zone B2 che abbiano esaurito la volumetria disponibile in applicazione dell'indice di zona, allo scopo di incentivare la ristrutturazione edilizia finalizzata al risparmio idrico ed energetico, sulla base dei criteri individuati all'ART. 6 del presente Piano per l'applicazione dei principi di sviluppo sostenibile.
2. La concessione degli incrementi volumetrici, che non possono comunque superare il 10% della volumetria esistente, è disposta dall'Amministrazione dietro versamento di un contributo di compensazione definito secondo quanto stabilito al precedente ART. 4, ridotto fino a zero in base alla qualità dell'intervento previsto e alle sue ricadute in termini di impatto ambientale.
3. L'ART. 6 definisce i requisiti degli interventi ammissibili e le modalità di definizione dell'impatto delle stesse sull'ambiente, ai fini della determinazione della quota di compensazione.

ART. 6. INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E DELLE AREE VERDI – REQUISITI DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

1. Come individuato nei precedenti articoli, l'Amministrazione utilizza i proventi derivanti dai contributi di compensazione e dall'attribuzione di quote volumetriche premiali, per dare corso a interventi di riqualificazione e miglioramento ambientale, allo scopo di ottenere un efficientamento del funzionamento della città e perseguire uno sviluppo sostenibile in linea con la sottoscrizione del "Patto dei Sindaci" per la riduzione delle emissioni climalteranti.
2. Le azioni individuate riguardano investimenti diretti in settori di competenza pubblica, o anche quote di finanziamento, a titolo di incentivo, da scomputare dagli importi dovuti per la tassazione comunale, per la messa in opera di interventi di riqualificazione dei fronti degli edifici e delle parti di città di proprietà privata, ma che si affacciano sulla città pubblica.
3. Il contributo di finanziamento degli interventi privati di cui al comma 5 del precedente ART. 4 è attribuito ai soggetti richiedenti tramite bando pubblico da definirsi sulla base delle risorse disponibili.
4. E' in ogni caso individuato un asse prioritario di intervento, all'interno del quale concentrare gli interventi di natura pubblica o privata, facendo convogliare le risorse disponibili.
5. A tale fine è stabilito che le risorse reperite sulla base delle procedure di cui ai precedenti ART. 4 e ART. 5 sono così ripartite:
 - 40% delle risorse per interventi pubblici e privati lungo l'asse prioritario individuato nelle tavole del Piano;
 - 30% delle risorse per interventi pubblici nel resto della città;
 - 30% delle risorse per interventi nel verde.
6. L'Amministrazione può stabilire una diversa ripartizione delle percentuali sopra indicate sulla base del mutare delle condizioni presenti nella città e nel territorio e/o per esaurimento delle disponibilità o della fattibilità degli interventi. Tale diversa ripartizione deve essere resa pubblica attraverso una Delibera del Consiglio Comunale da allegare al Bilancio.
7. Gli incrementi volumetrici di cui al precedente ART. 5 sono attribuiti nei casi di interventi sull'edificato esistente volti al miglioramento delle performance degli edifici con riferimento alle risorse idriche ed energetiche.
8. Ognuno degli interventi individuati nella tabella sottostante dà diritto al premio volumetrico, da acquisire con le modalità indicate nei precedenti articoli.

9. L'acquisizione dei diritti volumetrici determina il versamento di un contributo economico all'Amministrazione Comunale da calcolare con riferimento alle percentuali definite dalla sottostante tabella, parametrize alla qualità dell'intervento e all'effetto che esso produce sull'ambiente.

N.	Intervento	Percentuale del contributo calcolato sul diritto volumetrico
1	Installazione di sistemi energetici basati sull'approvvigionamento con risorse rinnovabili (installazione di pannelli solari, pannelli fotovoltaici ecc..)	60 – 80%
2	Installazione di caldaie a condensazione ad alta efficienza energetica, di pannelli radianti a muro o a pavimento, sistemi di condizionamento con tecnologia ad inverter a doppia classe A.	70 – 90%
3	Realizzazione di un isolamento termico a cappotto su tutto l'edificio e/o di tetto ventilato	50 – 80%
4	Installazione di Pompe di Calore	0 – 50%
5	Installazione di rete idrica duale e/o di cisterne per l'acqua piovana per l'irrigazione dei giardini	0 – 40%

Gli interventi sopra indicati sono cumulabili e possono determinare l'azzeramento del contributo. Qualunque intervento di miglioramento delle performance dell'edificio, anche non esplicitamente richiamato in tabella, può determinare l'azzeramento del contributo se cumulato con interventi finalizzati al risparmio idrico di cui al punto 5 della stessa tabella.

10. L'applicazione dei principi di cui al presente articolo avrà luogo in sede di verifica con l'Amministrazione attraverso la fase della negoziazione come definita all'articolo 11 delle Norme del Documento di Piano.

ART. 7. AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi di pubblica utilità hanno come destinazione d'uso specifica attività di interesse pubblico; tale destinazione d'uso è comunque ammessa anche al di fuori delle zone specificamente indicate.
2. In particolare le suddette aree sono riservate ad attrezzature di interesse collettivo pubbliche e di uso pubblico quali: complessi scolastici; attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi; spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, orti urbani.
3. Le specifiche destinazioni riportate sulle tavole di PGT per ogni singola area hanno esclusivamente valore programmatico, a meno dei casi espressamente individuati come vincolanti.
4. Sono classificate zone a servizi esistenti le attrezzature ed i servizi già realizzati, o le cui aree siano già di pubblica proprietà o private d'uso pubblico, destinate a soddisfare le esigenze collettive con attrezzature di carattere sociale, sportivo, ricreativo, culturale, didattico, sanitario ed amministrativo. Negli edifici segnalati con apposita simbologia sulle tavole di azionamento, individuati come costituenti il patrimonio storico-architettonico, si applica quanto indicato all'art.49 del Piano delle Regole; negli altri casi sono possibili tutti gli interventi volti ad

ottimizzare la funzionalità delle strutture esistenti e a realizzare quelle eventualmente previste dal presente Piano, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- indice di copertura: 0,60
- altezza massima: ml 15,00.

5. Sono classificate zone a servizi di nuova previsione, le aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali si prevede l'acquisizione da parte dell'amministrazione pubblica, o già di proprietà pubblica ma con previsioni di riorganizzazione degli spazi e delle funzioni esistenti, o comunque per le quali si intende realizzare opere di interesse pubblico. Esse sono destinate specificatamente a soddisfare le necessità di verde pubblico, verde di tutela ambientale, attrezzature collettive per l'istruzione, lo sport, la salute e per la realizzazione di edilizia convenzionata. Fatte salve le previsioni relative al corridoio ecologico TRP7 le modifiche alle specifiche destinazioni del presente Piano sono possibili, e non costituiscono variante urbanistica.
6. Fra le zone di cui al precedente comma 5, le aree di cui al comma 1 a) dell'ART. 3 partecipano al progetto di perequazione urbana, e dispongono pertanto di un indice territoriale teorico di 0,1 mq/mq, per l'utilizzo del quale si applicano le disposizioni per la perequazione urbana indicate allo stesso ART. 3 delle presenti norme.
7. Nelle aree di trasformazione residenziale del Documento di Piano e del Piano delle Regole è prevista una dotazione di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico, qui inteso come corrispondente a 150 mc di nuova edificazione.
8. Nelle zone "B" per nuovi interventi edificatori di carattere residenziale con più di tre unità abitative è richiesta la dotazione di aree in fregio alla viabilità per parcheggi ad uso pubblico in misura non inferiore ad un posto auto funzionale per ogni unità immobiliare abitativa oltre le prime tre.

ART. 8. AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Aree al servizio degli insediamenti produttivi da sistemare prevalentemente a verde e a parcheggio.
2. In tali aree è consentita la realizzazione di servizi per l'industria, l'artigianato ed il terziario, centri assistenza e svago per addetti, mense, impianti sportivi, parcheggi, aree a verde, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,3 mq/mq, rapporto di copertura non superiore al 30% e altezza massima pari a ml. 8,50 e due piani fuori terra.
3. Gli edifici e i complessi consentiti saranno soggetti alle vigenti norme relative alle singole destinazioni d'uso.
4. Qualora, per documentate esigenze produttive, sia necessario procedere al cambio di destinazione d'uso dei fabbricati di servizio a strutture produttive esistenti, per destinarli ad attività produttive o direzionali, ciò è possibile purché vengano reperite all'interno delle aree di che trattasi, o delle limitrofe aree produttive, adeguate aree di Standard pubblici, in funzione delle specifiche destinazioni esistenti ed insediabili. La verifica delle superfici da reperirsi dovrà essere estesa all'intero insediamento produttivo nei confronti del quale le aree in questione svolgono la funzione di attrezzature di servizio, anche in relazione a convenzioni o atti d'obbligo pregressi.
5. Nelle aree di trasformazione produttiva del Documento di Piano e del Piano delle Regole è prevista una dotazione di aree a servizi pari al 20% della Superficie Territoriale.
6. Per i nuovi interventi edificatori di carattere produttivo all'interno delle zone D1 è richiesta la dotazione di aree per parcheggi ad uso pubblico esterne in misura non inferiore al 5% della SIp realizzata e comunque non inferiore ad un posto auto funzionale.

ART. 9. AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Allo scopo di integrare correttamente la programmazione commerciale all'interno delle previsioni urbanistiche contenute nel presente PGT, è previsto che le previsioni in materia commerciale si realizzino in modo da garantire:
 - a) una buona integrazione degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano tenendo conto dei valori architettonici e ambientali presenti e delle caratteristiche sociali del contesto;
 - b) un adeguato livello di integrazione funzionale delle attività commerciali presenti sul territorio, con particolare attenzione all'integrazione fra le medie e grandi strutture di vendita con gli esercizi di vicinato;
 - c) una integrazione delle attività commerciali con le altre funzioni abitative, produttive e di servizio, al fine di garantire una complementarità di presenza e di funzioni;
 - d) un equilibrato rapporto tra la rete viaria e gli insediamenti commerciali in modo da evitare impatti negativi sulla rete viaria esistente;
 - e) la realizzazione di servizi pubblici e di uso pubblico che facilitino la fruizione degli spazi commerciali, ne favoriscano una buona integrazione con l'ambiente circostante e mitigano l'impatto sul tessuto urbano, architettonico e ambientale che eventualmente dovesse determinarsi.
2. Fatto salvo quanto previsto al Titolo III delle norme del Piano delle Regole in materia di dotazione di aree per servizi pubblici, e in coerenza con le indicazioni di cui al precedente comma 1, nelle aree di trasformazione commerciale e direzionale soggette a Piano Attuativo è prevista una dotazione di aree a servizi così articolate:
 - funzioni direzionali, commerciali di vicinato, ricettive in genere, di nuova previsione, 100% della SLP, monetizzabile fino al 100% per la funzione commerciale di vicinato;
 - funzioni commerciali Medie e Grandi Strutture di Vendita:
 - MSV 100% SLP
 - GSV 200% SLP
3. Nelle aree "B" e "D2" il 100% della superficie a servizi dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico.
4. Nei mutamenti di destinazione d'uso, nel caso venga accertata la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale di tale Standard, l'Amministrazione comunale può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale, o chiedere che venga corrisposta all'Amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire da determinarsi in base ai criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune, fatto salvo quanto già corrisposto a titolo di contributo concessorio.

ART. 10. SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE E IMPIANTI TECNOLOGICI.

1. Tali zone sono destinate ad immobili e/o impianti tecnologici di proprietà o in gestione ad Enti o società per l'erogazione di pubblici servizi quali: distribuzione acqua, energia elettrica, gas metano, linee telefoniche, regimazioni idrauliche, aree per raccolta e trattamento rifiuti, servizi cimiteriali etc..
2. Oltre che nelle specifiche aree individuate nelle Tavole grafiche del PGT, tali funzioni possono essere localizzate in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di quelle relative alla

sicurezza.

7. L'esecuzione delle opere inerenti è subordinata all'approvazione degli organi comunali.
8. Gli edifici e/o gli impianti, così come specificati al successivo ART. 12, non vengono computati ai fini degli indici planivolumetrici così come meglio specificato allo stesso ART. 12.
9. Negli edifici segnalati con apposita simbologia sulle tavole di zonizzazione, individuati come costituenti del patrimonio storico-architettonico, si applica quanto indicato all'art.49 del Piano delle Regole.

ART. 11. TRASLAZIONE DI VOLUMETRIE

1. L'amministrazione comunale può destinare il 40% delle aree a standard delle aree di trasformazione di dimensioni superiori ai 5.000 mq, al possibile trasferimento di volumetrie esistenti o già previste al momento dell'adozione del presente Piano, ai fini della riqualificazione urbana di ambiti a particolare intensità di edificazione.
2. Il Documento di Piano, nell'individuare la possibilità di traslazione di volumetrie allocate all'interno di lotti a particolare intensità di edificazione, dispone a riguardo l'utilizzo di quota parte delle aree di cessione a standard interne ai comparti soggetti a trasformazione.
3. La verifica della procedura di cui ai precedenti commi 1 e 2, dovrà avere luogo in fase di negoziazione secondo le procedure di cui all'articolo 11 delle NTA del Documento di piano.

ART. 12. IMPIANTI DI SERVIZIO A CARATTERE PUBBLICO

1. In qualsiasi zona urbanistica la concessione per la costruzione di cabine di trasformazione o distribuzione dell'energia elettrica, per la derivazione degli impianti telefonici, per la compressione o decompressione degli impianti per la distribuzione del gas e per cabine di controllo o servizio della rete idrica, viene rilasciata nelle seguenti condizioni speciali:
 - a) Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
 - b) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
 - c) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà o di zona in deroga alle distanze minime previste dalle N.T.A.; le costruzioni attigue invece mantengono nei confronti del confine di proprietà il limite previsto nelle varie zone dalle presenti N.T.A.;
 - d) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n.5980 del 30/12/1970.
2. Nei piani di lottizzazione il lottizzante, per quanto riguarda gli impianti elettrici, telefonici e della distribuzione del gas, dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n.227 del 13/01/1970. In particolare all'atto della presentazione della documentazione relativa alla Convenzione, dovrà esibire al Comune una dichiarazione degli Enti o Società gestori del servizio che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alle reti di distribuzione con le necessarie canalizzazioni ed alle eventuali cabine; per queste ultime, l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto concerne l'inserimento e l'assetto urbanistico nella zona di P.E.
3. La regolamentazione dell'installazione di antenne per la telefonia mobile sarà definita all'interno del regolamento Edilizio.
4. Fino all'approvazione del Piano per l'illuminazione pubblica, previsto dalla legge regionale 17/2000, nel caso di sostituzione degli impianti luminosi esistenti o di installazione di nuovi

impianti a supporto della viabilità o asserviti alle strutture residenziali e produttive dovrà avere i requisiti di cui all'art. 6 della L.R. 17/2000 come modificata e integrata dalla L.R. 38/2004.

ART. 13. VIABILITÀ

1. L'indicazione grafica delle sedi viarie riportate nelle tavole di azzonamento ha valore di massima sino all'approvazione dei singoli progetti esecutivi, e garantisce la conservazione, l'ampliamento, la creazione degli spazi pubblici necessari alla circolazione e sosta dei veicoli, nonché alla mobilità pedonale e ciclabile. A tal fine, negli elaborati sono individuati i tracciati viari di progetto - se di spettanza comunale - e le aree di rispetto e quelle di pertinenza stradale, ambedue inedificabili, e per le quali si applica quanto indicato al successivo ART. 15.
2. Nel caso in cui il progetto di ampliamento della sede stradale implichi la demolizione di parti di edifici esistenti, sarà possibile effettuare, al fine di ripristinare la funzionalità degli immobili secondo le disposizioni del Regolamento Locale di Igiene, la traslazione del volume demolito.

ART. 14. AREE FERROVIARIE

1. Le aree ferroviarie sono quelle destinate al sedime dei binari ed al potenziamento della rete esistente e delle relative attrezzature. Sono quindi consentite tutte le trasformazioni proposte dall'ente gestore in relazione ai compiti d'istituto. Dette aree sono assoggettate a quanto disposto dal DPR 11.7.1980 n° 753.
2. Per le aree di rispetto stabilite dalle relative normative si applica quanto indicato al successivo ART. 15.

ART. 15. AREE DI RISPETTO.

1. Le aree di rispetto ai sensi delle vigenti normative (rispetti stradali, ferroviari, infrastrutturali, cimiteriali, ecc.), pur rimanendo comunque inedificabili, sono computabili ai fini del calcolo dei relativi indici laddove indicati; gli edifici compresi in tutto o in parte nelle aree di rispetto possono, sempreché ciò sia coerente con le indicazioni del Piano, essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.
2. Per la determinazione delle fasce di rispetto stradale si fa riferimento:
 - al D.P.R. 16/12/1992 N. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e successive modifiche e integrazioni, per gli interventi ricadenti in zona E, E1 e E2;
 - alle disposizioni contenute nel Piano delle Regole per le aree di nuova urbanizzazione residenziale e/o produttiva;
 - alle aree specificatamente perimetrate sugli elaborati del Piano come Aree di rispetto stradale.
3. Nelle fasce di rispetto stradale di strade esistenti, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, potranno essere realizzati parcheggi scoperti, chioschi, infrastrutture stradali, recinzioni, reti ed impianti tecnologici.
4. Le recinzioni possono essere realizzate non stabilmente ancorate al suolo, ma solo ed esclusivamente in paletti e rete fatto salvo quanto previsto dall'Ente preposto alla tutela della strada o della ferrovia.
5. Nelle zone e fasce di rispetto stradale potrà essere consentita, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, secondo le disposizioni dell'articolo 34 del Piano delle Regole.

6. Lungo le strade, e con accesso esclusivamente dalle stesse, potranno sorgere inoltre stazioni di servizio e pensiline alle fermate dei "bus". Le relative strutture dovranno essere costituite da elementi facilmente rimovibili e architettonicamente decorosi.
7. Le fasce di rispetto ferroviario con riferimento al D.P.R. 753/1980 sono stabilite in misura di m. 30 per lato a partire dalla rotaia più esterna; in tali aree non sono consentiti gli impianti ferroviari e le attrezzature di supporto oltre ai servizi tecnologici e le attrezzature terziarie e di servizio per il personale delle FF.S.S.
8. Sono consentite inoltre recinzione delle aree di pertinenza di edifici fatti salvi eventuali nulla osta degli enti proprietari. Nel caso di edifici esistenti è consentita l'esecuzione delle sole opere di ordinaria manutenzione.
9. Le zone di rispetto ferroviario sono definite e individuate dalle vigenti norme di legge in materia e nelle tavole di azzonamento.
10. Le aree di rispetto cimiteriale sono quelle previste dal D.P.R. 10 settembre 1990, n°285. In tali aree è possibile realizzare solo strutture strettamente correlate alla funzione cimiteriale, come ad esempio edicole per la vendita di fiori e oggetti funerari, non aventi le caratteristiche della inamovibilità, durata ed incorporazione al suolo, nonché realizzare parcheggi e spazi verdi. Sulle aree libere è vietata ogni edificazione, e per gli edifici ricompresi entro tale vincolo sono possibili gli interventi di manutenzione ordinaria. Nelle aree di rispetto cimiteriale le recinzioni possono essere realizzate in modo da permettere la più ampia visibilità da e verso gli spazi pubblici, come meglio definite nel Regolamento Edilizio.
11. Per la definizione delle aree di rispetto degli elettrodotti, di cui alla legge 36/2001 e DPCM 8 luglio 2003, si rimanda alle Norme di cui al D.M. 29 maggio 2008 relativamente alla metodologia di calcolo degli elettrodotti. E' compito del proprietario/gestore della linea elettrica comunicare alle autorità competenti e al Comune l'ampiezza della fascia di rispetto e i dati utilizzati per il calcolo, al fine di consentire una corretta definizione del volume di in edificabilità per la realizzazione di luoghi adibiti a permanenze superiori a 4 ore giornaliere. Il presente PGT assume 30 metri come fasce di rispetto di prima approssimazione.
12. Per le aree di rispetto dei pozzi ad uso potabile, indicate nelle tavole di zonizzazione, si applica quanto previsto dal D.Lgs 152/2006 e successive modifiche.