

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Cremona
COMUNE di PIADENA

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio

*pianificazione comunale ai sensi e per gli effetti
dell'Art. 7 comma 1 della L.R. 11.03.2005 n° 12*

Piano dei Servizi

approvato con D.C.C. n° _____ del _____
modificato a seguito accoglimento osservazioni

= PdS

Allegato 02 - Norme Tecniche

Nota di lettura :

^ le parti scritte in **rosso** sono di modifica approvata;

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. definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, nonché il dimensionamento e la programmazione degli interventi nel sistema dei servizi esistenti e previsti.

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.

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

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*.

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 o con convenzione. 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 e in base a quanto specificato nelle schede di attuazione degli Ambiti di Trasformazione indicate al D.d.P.

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.

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.

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 di piani attuativi.

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. 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.

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.

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.

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.

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

- 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 100 mc. di volume residenziale nei P.L. e nelle aree di trasformazione;**
- la cessione gratuita, entro 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 dal Comune 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.. 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 programmati 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 sono quelle di seguito specificate, oltre all'eventuale residenza del personale di custodia, mentre sono escluse tutte le altre funzioni, salvo quanto di seguito diversamente specificato. Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permute 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.

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 (vedi all'art. 35.00. - B) - commi 35.03. e 35.04. delle N.T. del PdR);**
- = **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, realizzati su aree libere, o in fabbricati esistenti, in diritto di superficie per preventiva cessione in proprietà al Comune resa per atto pubblico e 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 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, destinate ai servizi, sono ammissibili tutti gli interventi manutentivi, conservativi e di ristrutturazione edilizia.

Gli ambiti e le aree destinate al culto ed alle religioni, di cui all'Art. 71 c. 1 della L.R. 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.

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. 6 - aree destinate ad interventi per edilizia protetta

I Piani Attuativi (P.A.) mediante le relative convenzioni che ne regolano la realizzazione, possono prevedere quantità edificabili da offrire nell'ambito del P.A. stesso, ovvero in aree per servizi già indicate, ancorché da individuare e definire nel PdS, destinate ad un mercato protetto per giovani, anziani, famiglie con redditi medio-bassi e giovani coppie. Tali interventi sono riconosciuti a scorpo degli oneri concessori secondari, delle monetizzazioni e/o a compensazione per acquisizione degli indici edificatori dal Pubblico Registro Comunale e sono riconosciuti e considerati servizi ed attrezzature di interesse pubblico realizzati dai privati e ceduti alla proprietà comunale nell'ambito del PdS.

Gli interventi edilizi, finalizzati a quanto sopra indicato e all'attuazione del PdS, sono assoggettati alle procedure prescritte dalla legislazione vigente ed in particolare al combinato disposto dell'art. 33 c. 3 e dell'art. 40 della L.R. n° 12/2005, nonché dell'art. 63 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e del D.Lgs. n° 163/2006.

art. 7 - 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;
- = “**F1.1**” – edifici ed aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, individuati dal P.R.G. e confermati dal P.G.T.;
- = “**F2**” - edifici ed aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti, di proprietà privata e/o convenzionata;
- = “**F3**” - ambito di interesse collettivo ed uso pubblico di nuova previsione – sistema comunale;
- = “**F4**” - *ambito per attrezzature di servizio all'infrastruttura autostradale*²;

In queste aree 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.

² tale ambito è da ritenersi con caratterizzazione sovra-comunale ed al di fuori del PdS.

art. 8 - 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, 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
= 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.

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. 5,00, purché con dimostrata funzione a scopi votivi e/o commemorativi di avvenimenti storici.

Fermo restando la normativa prevalente di cui al D.Lgs. n° 42/2004, ogni edificio oggetto di ristrutturazione e/o ampliamento è sottoposto all'analisi paesistico - ambientale mediante esame paesistico del progetto; nel caso di nuova costruzione è preferibile inserire, su tutto il perimetro del terreno interessato dall'edificazione, una fascia, minima di m. 5,00, piantumata con essenze arboree autoctone di alto-medio fusto e con interposti cespugli sempreverdi, nonché siepe viva e continua.

Art. 9 – diritto edificatorio compensativo

Il **PdS**, a fronte di cessione volontaria fuori dal processo espropriativo e quindi con vincolo conformativo³, assegna agli ambiti di futura realizzazione destinati alle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, individuate con simbolo “**F1.1**” ed “**F3**”, un indice pari a:

= **Superficie londa pavimento assegnata (S.I.p.)** : **0,08 mq./mq.** trasferibile a valere sulla S.f., nel caso di cessione volontaria a titolo gratuito ed a favore del Comune di porzioni sino a mq. 3.000,00; (max. S.I.p. mq. 240,00 a destinazione d'uso residenziale e commerciale)

= **Superficie londa pavimento assegnata (S.I.p.)** : **0,10 mq./mq.** trasferibile a valere sulla S.f., nel caso di cessione volontaria a titolo gratuito ed a favore del Comune di porzioni sino a mq. 5.000,00; (max. S.I.p. mq. 500 a destinazione d'uso residenziale e commerciale e terziario)

= **Superficie londa pavimento assegnata (S.I.p.)** : **0,20 mq./mq.** trasferibile a valere sulla S.f., nel caso di cessione volontaria a titolo gratuito ed a favore del Comune di porzioni sino a mq. 15.000,00; (max. S.I.p. mq. 3.000 a destinazione d'uso residenziale, commerciale, terziario, produttivo artigianale)

Il **PdS**, nel caso di procedimento espropriativo, assegna agli ambiti di futura realizzazione destinati ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, individuate con simbolo “**F1.1**” ed “**F3**”, un indice pari a:

= **Superficie londa pavimento assegnata (S.I.p.)** : **0,01 mq./mq.** a destinazione residenziale, trasferibile a valere sulla S.f., nel caso di procedimento espropriativo da parte del Comune per qualsiasi entità di superficie espropriata.

La S.I.p. assegnata in diritto compensativo è registrata e trascritta nel “**registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori**” e tali diritti edificatori potranno essere utilizzati dal soggetto titolare del diritto stesso :

- a)** in loco nella porzione del **20%** dell'area ceduta, se compatibile al contesto d'inserimento e comunque previo convenzionamento attuativo con l'Amministrazione Comunale;
- b)** nel Tessuto Urbano Consolidato (**T.U.C.**) e/o nel Nucleo di Antica Formazione (**N.A.F.**), in aree e/o immobili di proprietà, limitatamente alle destinazioni d'uso residenziale-commerciale-terziario di servizio, nel rispetto degli indici massimi ammissibili della zona interessata;
- c)** potranno altresì essere liberamente commercializzabili con trasferimento a terzi, ai sensi dell'art. 2643 co. 2-bis del Codice Civile (ex art. 5 c. 3 della Legge n. 106/2011), con l'utilizzo nel rispetto degli indici massimi ammissibili delle zone interessate.

³ vedi : CdS sez. IV[^] 23.09.2008 n° 4606 – CdS sez. IV[^] 25.05.2005 n° 2718 e 09.06.2008 n° 2837.

art. 10 - dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale in proporzione al peso insediativo

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 PdR, ovvero a Permesso di Costruire / DIA / SCIA, di nuova costruzione, ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto, che comporta una variazione 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; la determinazione della variazione del peso insediativo dovrà considerare l'eventuale concorso alla dotazione di aree per infrastrutture attuato nell'ambito di precedenti piani attuativi.

Tutti gli interventi di cui al comma precedente (salvo quanto previsto nel successivo comma 9.4) dovranno assicurare una dotazione minima di aree per infrastrutture e servizi stabilite come segue:

- 1. Residenza** : mq. 20 per ogni abitante insediabile pari al valore di 150 mc. nel Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.);
- 2. Residenza** : mq. 20 per ogni abitante insediabile pari al valore di 100 mc. nei P.L. e/o Ambiti di Trasformazione;
- 3. Terziario e commerciale** : 100% della Slp
- 4. Produttivo (industriale e artigianale)**: 10% della Slp.

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, non alimentare ed artigianato di servizio, attuati nel Nucleo di Antica Formazione e comunque con esclusione dei pubblici esercizi.

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, 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 commisurata⁴ all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

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.

Art. 11 – 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 art. 51 e 52 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.

⁴ 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.

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.I.p.⁵ 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 **S.I.p.**, (come definita da PGT), 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 espliciterà 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.

#####

⁵ quindi spazi con altezza utile libera interna orizzontale, ovvero in pendenza di falda, superiore a m. 2,50.

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. 4
Art. 6 – aree destinate ad interventi per edilizia protetta	pag. 5
Art. 7 – individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale	pag. 5
Art. 8 – indici e norme per gli interventi edilizi nelle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale	pag. 6
Art. 9 – diritto edificatorio compensativo	pag. 6
Art. 10 – dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale in proporzione al peso insediativo	pag. 7
Art. 11 – 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. 7

memo:

D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P_G_T\COMUNE DI PIADENA\03_P_G_T - Ok _2014_approvato\03_PdS_approvazione\a)
PdS approvazione\PdS_All_02_NormeT_approvazione.doc