



PGT

PIANO PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

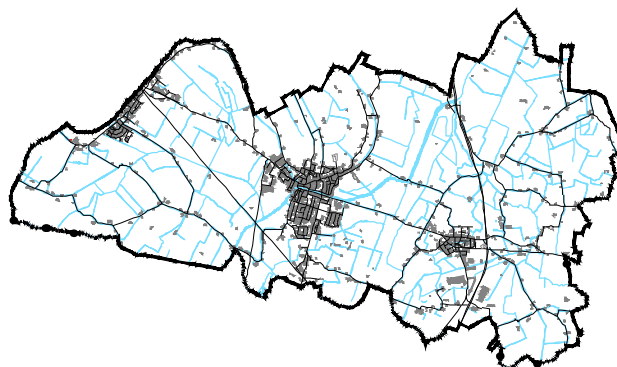
Comune di Gonzaga
Provincia di Mantova

VARIANTE GENERALE AL P.G.T. IN
ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014



piano dei servizi
norme tecniche di attuazione

PS A.p



REDAZIONE P.G.T. e V.A.S.:
Arch. Martina Mazzali

data documento
Ottobre 2025

data adozione

data approvazione

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DEI SERVIZI	4
ART. 1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	4
ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI	4
ART. 3 – UTILIZZO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE E PREVALENZA	4
ART. 4 - DEFINIZIONE DI SERVIZIO PUBBLICO E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	4
ART. 5 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.....	5
CAPO II - URBANIZZAZIONI PRIMARIE, SECONDARIE ED AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	5
ART. 6 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA - U1.....	5
ART. 7 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA - U2.....	6
ART. 8 - DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	6
ART. 9 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	8
CAPO III - PARTI DEL TERRITORIO PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO O GENERALE	8
ART. 10 - AREE “ST1” - AREE, ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE DI PROPRIETA’ PUBBLICA O SOGGETTE AD ACQUISIZIONE DA PARTE DEL COMUNE O GRAVATE DA SERVITU’ DI USO PUBBLICO	8
ART. 11 - AREE “ST2” - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	9
ART. 12 - AREE “ERS” - AREE PER L’EDILIZIA SOCIALE	9
ART. 13 - AREE “IT” - AREE PER LE ATTREZZATURE E GLI IMPIANTI TECNOLOGICI	10
ART. 14 - AREE PER LE INFRASTRUTTURE STRADALI.....	11

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi è redatto secondo le disposizioni dell' art. 9 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i., disciplina le aree e gli edifici destinati a servizi e ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

2. Il Piano dei Servizi:

- a. cataloga i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti, di livello comunale e sovracomunale;
- b. verificandone i fattori di accessibilità, fruibilità e qualità;
- c. accerta la domanda di servizi espressa dalla popolazione residente e da quella da insediare; individua l'utilizzo degli stessi da parte della popolazione gravitante e fluttuante nel territorio comunale, determinando le necessità aggiuntive emergenti;
- d. indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione della dotazione di servizi;
- e. disciplina la destinazione delle aree da acquisire per i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ad eccezione di quanto previsto dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata;
- f. individua e regola le attrezzature religiose esistenti, lasciando al Piano per le Attrezzature Religiose (PAR), quale atto separato, l'individuazione e la regolamentazione di quelle di nuova previsione;
- g. è integrato dal Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS), ai sensi dell'art. 9 comma 8 della L.R. 12/2005;
- h. individua e definisce le infrastrutture pubbliche necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica così come previsto dall' art. 58-bis comma 3 lettera b della L.R. 12/2005.
- i. individua e disciplina le aree per Edilizia Residenziale Sociale di nuova previsione.

3. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile al fine di un suo costante aggiornamento dipendente dalla domanda di servizi del comune.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Elaborati conoscitivi:
PSA.c Relazione Illustrativa
PSB.c Catalogazione dei servizi esistenti
- b) Elaborati prescrittivi:
PSA.p Norme Tecniche di Attuazione
PS01.p Mappatura dei servizi e delle attrezzature: Gonzaga Nord
PS02.p Mappatura dei servizi e delle attrezzature: Gonzaga Sud
PS03.p Mappatura dei servizi e delle attrezzature: Bondeno
PS04.p Mappatura dei servizi e delle attrezzature: Palidano
PS05.p Corridoi ecologici e sistema del verde ambientale
PS06.p Infrastrutture per la mobilità

Art. 3 – UTILIZZO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE E PREVALENZA

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

2. In caso di contrasto tra gli elaborati del Piano dei Servizi si applicano i seguenti principi di prevalenza:

- a) i contenuti prescrittivi delle presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici;
- b) le previsioni prescrittive degli elaborati grafici di maggior dettaglio prevalgono su quelle contenute negli elaborati grafici di minor dettaglio.

3. Le indicazioni riportate negli elaborati del Piano dei Servizi sulla scorta dei dati e degli elementi forniti dall'Amministrazione Comunale relativamente allo stato di fatto del territorio Comunale e alla situazione socioeconomica dello stesso, rivestono carattere esclusivamente informativo con esclusione di ogni diverso utilizzo e, in ragione di ciò, non sostituiscono la documentazione originale da reperirsi presso gli uffici comunali.

4. Eventuali discordanze tra lo stato di fatto dei luoghi e la loro rappresentazione grafica risultante dagli elaborati del Piano delle Regole non potranno essere invocate per modificare, in fase attuativa, le previsioni urbanistico-edilizie del piano né per sanare preesistenti situazioni d'illegittimità.

Art. 4 - DEFINIZIONE DI SERVIZIO PUBBLICO E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Ai sensi dell'Art. 9 comma 10, della L.R. 12/2005 e s.m.i., sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito

atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

2. Nell'ambito dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale rientrano anche i cosiddetti servizi a-spaziali o a localizzazione diffusa.

3. i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono suddivisi nelle seguenti macrocategorie:

- Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio della residenza;
- Aree per l'edilizia residenziale pubblica;
- Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio degli insediamenti produttivi.

Art. 5 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano, prevalentemente, tramite l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuate o da individuare nella pianificazione attuativa dal Piano dei Servizi e vincolate ai sensi dell'Art. 9 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i.

2. L'acquisizione da parte del Comune può avvenire tramite azione espropriativa o trattativa bonaria o, nell'ambito delle procedure di definizione dei Piani Attuativi e dei piani negoziali, tramite cessione gratuita.

3. Le prescrizioni del Piano dei Servizi sono vincolanti anche per gli interventi da realizzare sulle opere pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti.

4. Le prestazioni da parte del privato volte ad effettuare i cosiddetti servizi a-spaziali o a localizzazione diffusa possono essere attuate solo a seguito di sottoscrizione di specifiche convenzioni espressamente stipulate per disciplinare modalità e tempi di attuazione dei servizi. L'ammontare di tali servizi sarà concordato nell'ambito di una procedura negoziata e calcolato con riferimento all'importo delle aree da monetizzare.

CAPO II - URBANIZZAZIONI PRIMARIE, SECONDARIE ED AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Art. 6 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA - U1

1. Appartengono all'urbanizzazione primaria l'insieme dei servizi, aree ed opere, che costituiscono, ai sensi della vigente normativa di legge nonché del Piano dei Servizi, requisito necessario per l'utilizzazione edificatoria delle aree, e precisamente:

- a) la viabilità carraia e ciclopedonale al servizio dei singoli insediamenti e quella di allacciamento, comprensiva degli spazi di sosta in carreggiata e completa di segnaletica orizzontale e verticale;
- b) gli spazi di sosta o di parcheggio pubblico e di uso pubblico in sede propria, necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti;
- c) le reti fognarie adibite alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) e delle acque meteoriche, comprensive delle relative opere accessorie e degli eventuali impianti di sollevamento, nonché quelle di allacciamento dei singoli edifici alla rete principale;
- d) la rete idrica per l'erogazione dell'acqua potabile con le relative opere di allacciamento all'acquedotto comunale, nonché di allacciamento del singolo edificio alla rete;
- e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e/o domestici, con i relativi fabbricati per le cabine di trasformazione, ai sensi della L.R. n. 52/82;
- f) la rete di distribuzione del gas per usi industriali e domestici, con i relativi fabbricati delle cabine di pompaggio e decompressione;
- g) la pubblica illuminazione delle aree e delle strade carraie e ciclopedonale pubbliche e di uso pubblico;
- h) la rete telefonica che comprende gli impianti e le attrezzature telefoniche, ivi inclusi gli allacciamenti dei fabbricati o dei gruppi di fabbricati;
- i) la rete di distribuzione dati via cavo, ivi inclusi gli allacciamenti dei fabbricati o dei gruppi di fabbricati;
- j) gli spazi di verde attrezzato e le aree marginali di verde quali: le aiuole spartitraffico, le scarpate non attrezzate, gli spazi inagibili o comunque di difficile ed efficiente gestione e quelli di difficile fruibilità anche in rapporto agli aspetti di sicurezza e più in generale il verde di prossimità posto al servizio di specifici insediamenti la cui manutenzione è di competenza dei privati;
- k) le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative.

2. Sono equiparati alle opere di urbanizzazione primaria:

- a) gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie (art. 26-bis, D.L. n. 415/1989 convertito dalla legge n. 38/1990);
- b) i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11, legge n. 122/1989).

Art. 7 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA - U2

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi (ivi compresi quelli alla persona), aree, opere e relative attrezzature tecnologiche, che garantiscono i requisiti urbanistici alla vita civile, pubblica e collettiva degli abitanti.

2. Appartengono all'urbanizzazione secondaria, ai sensi della vigente normativa di legge, le seguenti opere:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese e altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) aree verdi di quartiere;
- h) centri sociali e attrezzature culturali;
- i) attrezzature sanitarie, ivi comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate; interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

3. Il Piano dei Servizi e le sue periodiche revisioni, individuano, aggiornano e perfezionano, motivatamente, le tipologie di servizi e attrezzature di interesse generale esistenti e di nuova realizzazione. In virtù di ciò le tipologie attribuite, nelle tavole degli atti che compongono il PGT, alle aree da destinare alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale, così come la loro eventuale ubicazione all'interno degli eventuali ambiti di trasformazione è da ritenersi come puramente indicativa. La previsione cartografica potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima e delle indicazioni di comparto.

Art. 8 - DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. In tutti i Piani Attuativi e negoziali previsti dal documento di Piano e dal Piano delle Regole, nonché nei permessi di costruire convenzionati e negli interventi con cambio di destinazione d'uso eccedente i 200 mq della SL deve essere assicurata una dotazione globale minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale commisurata all'entità degli insediamenti e determinata sulla base dei parametri sottoelencati:

- **Insediamenti residenziali:** **26,50 mq** per ogni abitante teorico insediabile.
Attribuendo, per il calcolo della capacità insediativa, 50 mq ad ogni abitante teorico insediabile. L'area così computata dovrà essere adibita per almeno il 50% a verde attrezzato per il gioco e lo sport e, in ragione di almeno 6 mq per abitante teorico insediabile, a parcheggi.
- **Insediamenti industriali e artigianali:** **30% della SL** destinata a tali usi. L'area così computata dovrà essere adibita per non meno del 25 % a parcheggi.
- **Insediamenti di logistica o autotrasporto:** **40% della SL** per la logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale <= 5.000 mq
50% della SL per la logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale >= 5.000 mq
In entrambi i casi l'area standard computata dovrà essere adibita per non meno del 35 % a parcheggi.
- **Insediamenti direzionali, alberghieri e terziari:** **75% della SL** in ambiti NAF, AREC e AECOC
100% della SL in altri ambiti o aree
- **Insediamenti di attività per la somministrazione di alimenti e bevande:** **0% della SL** in ambiti NAF
75% della SL in ambiti, AREC e AECOC

- Insedimenti commerciali:
 - *esercizi di vicinato:*
 - 80% della SL in altri ambiti o aree
 - 75% della SL in ambiti NAF, AREC e AECOC
 - 80% della SL in altri ambiti o aree
 - *medie strutture di vendita <= 600 mq di SV:*
 - 80% della SL in ambiti NAF, AREC e AECOC
 - 85% della SL in altri ambiti o aree
 - *medie strutture di vendita >= 600 mq di SV:*
 - 90% della SL in ambiti NAF, AREC e AECOC
 - 100% della SL in altri ambiti o aree
 - *esercizi commerciali all'ingrosso:*
 - 100% della SL
 - *esercizi commerciali esclusi dal D.lgs 114/'98:*
 - 75% della SL in ambiti NAF, AREC e AECOC
 - 80% della SL in altri ambiti o aree

2. Gli insediamenti preesistenti non sono soggetti all'obbligo di adeguarsi alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale di cui al presente articolo salvo i casi in cui intervengano:

- mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti diversi da quelli esclusi, ai sensi dell'articolo 23-ter comma 1-quater del DPR 380/2001 e s.m.i., dall'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di legge regionale. Per quelli esclusi resta comunque fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria;
- ampliamenti delle superfici di vendita di insediamenti commerciali esistenti, per i quali l'adeguamento è dovuto unicamente per la SL afferente alla superficie di vendita in ampliamento.

3. Non sono conteggiabili come U2:

- gli spazi marginali o scarsamente accessibili di verde quali: le rotatorie stradali, le aiuole spartitraffico, le scarpate non attrezzate, gli spazi inagibili o comunque di difficile ed efficiente gestione e quelli di difficile fruibilità anche in rapporto agli aspetti di sicurezza e, più in generale, il verde di prossimità posto al servizio di specifici insediamenti la cui manutenzione sia posta a carico dei privati;
- le aree gravate da vincolo di inedificabilità in base a leggi nazionali e regionali (fasce di rispetto, zona di rispetto cimiteriale, ecc.).
- gli invasi di laminazione.

4. Sono conteggiabili come U2, ai sensi del comma 4 Art. 10 della l.r. 4/2016, le fasce di rispetto poste in fregio ai piedi esterni degli argini o, in mancanza, al ciglio dell'alveo inciso, individuate dal comune per la realizzazione di nuovi insediamenti posti all'interno di strumenti attuativi che determinino interferenze con il reticolo idrico gestito dai consorzi di bonifica.

5. Almeno la metà delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale funzionali agli insediamenti direzionali, alberghieri, terziari e commerciali deve essere, di norma e salvo diverse prescrizioni d'ambito, destinata a parcheggi di uso pubblico ubicabili sia fuori terra che in sottosuolo anche in strutture multipiano.

6. La dotazione di standard può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:

- tramite cessione gratuita e/o asservimento all'uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, aree che potranno essere ubicate nell'ambito di intervento od anche in altra zona del territorio comunale qualora il comune accerti la materiale impossibilità del loro reperimento totale o parziale in loco o comunque la loro inidoneità;
- attraverso la realizzazione e/o la cessione di immobili da adibire a servizi e ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale oppure attraverso il convenzionamento di strutture private di uso pubblico o di interesse generale;
- tramite congrua monetizzazione commisurata al valore economico dell'area da acquisire, qualora il comune ne accerti la materiale indisponibilità in loco o non abbia specifico interesse alla sua acquisizione.

7. Per tutte le tipologie direzionali, alberghiere, terziarie e commerciali insediate o insediabili all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), con esclusione dei PAA convenzionati, a fronte di dimostrata irreperibilità in loco o nelle immediate vicinanze degli standard necessari, è sempre ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% delle aree ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale non cedute al comune a norma dell'Art.46, L.R. 11 marzo 2005 – n 12, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, fermo restando l'obbligo di assicurare la necessaria dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico che deve essere localizzata in area a diretto servizio dell'ambito commerciale. La totale monetizzazione dei parcheggi è ammessa solo per gli interventi da realizzare nella Città storica o in ambiti accessibili esclusivamente da aree pedonali o da zone a traffico limitato oppure quando la monetizzazione risulta prevista e regolata da apposita convenzione.

8. Per i locali di somministrazione alimenti e bevande, la disponibilità dell'area per i parcheggi può essere conseguita mediante accordi con i proprietari di altre aree che garantiscano l'uso delle stesse nelle ore di apertura dell'esercizio.

9. al fine di valorizzare il ruolo di aggregazione sociale svolto dalle attività di somministrazione di alimenti e bevande e di rivitalizzazione urbana, il comune, per facilitare le soste in prossimità di tali attività, potrà disporre la rimozione, dopo le ore 18.30, degli eventuali vincoli alla sosta esistenti.

10. Le aree private asservite all'uso pubblico, pur concorrendo al computo della dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale (standard), non sono scomputabili, come disposto dall'art. 45 della L.R. 12/2005, dagli oneri di urbanizzazione in quanto non acquisite alla proprietà comunale.

Art. 9 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Ai fini della determinazione, delle dotazioni di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale di cui al precedente articolo, si applicano i seguenti criteri:

- per gli usi principali: la dotazione di standard è determinata in funzione dello specifico uso principale;
- per gli usi complementari: la dotazione di standard è determinata in funzione dello specifico uso complementare;
- per gli spacci aziendali la dotazione di standard è conteggiata in base ai parametri stabiliti per l'uso principale cui sono complementari.

2. Fatto salvo quanto disposto dall'art. 23-ter del DPR 380/01 e s.m.i., in caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante di un intero immobile, l'autorizzazione alla modifica dell'uso (in quanto assentibile), è subordinata al reperimento o alla monetizzazione (ove ammessa) della dotazione dello standard eventualmente mancante in rapporto alla nuova destinazione. Le modalità di reperimento della dotazione integrativa dello standard saranno oggetto:

- a. di convenzione nel caso di mutamenti interessanti aree o immobili soggetti a pianificazione attuativa;
- b. di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto che attua l'intervento, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire e/o alla denuncia di inizio attività, in tutti gli altri casi.

3. Con le stesse modalità del comma 2. si provvede all'integrazione della dotazione di standard aggiuntivi eventualmente dovuti per i mutamenti di destinazioni d'uso di un intero immobile non comportanti la realizzazione di opere edilizie. In questo caso, la mancata osservanza delle prescrizioni inerenti all'integrazione della dotazione di standard sarà ostativa al rilascio dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.

CAPO III - PARTI DEL TERRITORIO PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO O GENERALE

Art. 10 - AREE "ST1" - AREE, ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE DI PROPRIETÀ PUBBLICA O SOGGETTE AD ACQUISIZIONE DA PARTE DEL COMUNE O GRAVATE DA SERVITÙ DI USO PUBBLICO

1. Le aree ST1 comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di proprietà pubblica o soggette ad acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale o comunque gravate da servitù di uso pubblico. Esse concorrono alla formazione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Le aree e gli immobili di proprietà comunale ricadenti nelle aree ST1 potranno essere concessi, previa stipula di apposita convenzione, per la realizzazione e/o per la gestione di attrezzature e servizi di interesse generale, a terze parti (soggetti privati, Enti diversi dall'Amministrazione comunale, società miste, ecc.).

2. Modalità di intervento

Gli interventi nelle aree ST1 vengono attuati di norma per intervento edilizio diretto da parte della Pubblica Amministrazione o, quando ammesso ai sensi di legge o delle presenti NTA, da parte dei privati con Permesso di costruire convenzionato. Gli interventi attuabili sono: Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione.

3. Parametri edilizi ed urbanistici

Gli interventi da eseguirsi a cura dell'Amministrazione Comunale nelle aree ST1 non sono assoggettati a specifici indici e parametri di utilizzo, essi, in ogni caso, dovranno sempre assicurare, oltre al rispetto dei parametri dimensionali dettati dalla legislazione regolante le particolari attrezzature e gli specifici servizi da insediare, il corretto inserimento degli stessi nel contesto urbano, avendo cura di verificare il loro impatto sul sistema infrastrutturale, su quello ambientale e sui parcheggi.

Gli interventi da eseguirsi su aree comunali concesse, con apposita convenzione, a terzi e quelli da effettuarsi su aree private gravate da servitù di uso pubblico, devono essere attuati nel rispetto dei seguenti parametri:

- a. *Attrezzature e servizi ricreativi, assistenziali, sociali, scolastici, sanitari, sindacali, dopolavoristici, militari, e assimilabili:*
 - IF = 0,60 mq/mq
 - H = 14,00 m

- IC = 50 %
- Parcheggio = 1/3 della SL
- b. *Attrezzature e impianti sportivi:*
 - IF = 0,50 mq/mq per gli impianti coperti
 - = 0,70 mq/mq per gli impianti scoperti
 - Parcheggio = 1/10 della SL
- c. *Attrezzature religiose esistenti*
 - IF = 0,60 mq/mq;
 - H = 17,00 m (ad esclusione dei campanili, minareti e similari) per gli edifici di culto
 - = 14,00 m per le restanti attrezzature religiose
 - Parcheggio = 1/4 della SL

Sono fatte salve le maggiori altezze e la maggior SL in essere
- d. *Attrezzature religiose di nuovo insediamento:* sono normate dal PAR

4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni ammesse

Nelle aree ST1 sono consentite tutte i servizi di uso pubblico (Sp) di cui all'Art. 13 comma 6 punto g. delle NTA del Piano delle Regole

- Destinazioni vietate

Nelle aree ST1 deve ritenersi vietato ogni altro uso che non sia riconducibile, in base alla normativa di legge e delle presenti NTA, all'attività pubblica e di uso pubblico o generale.

5. Prescrizioni specifiche

Nelle aree contrassegnate, negli elaborati grafici degli atti che compongono il PGT, dalla sigla AR, l'uso pubblico ammesso a titolo principale deve intendersi limitato alle sole attrezzature religiose, la cui funzione pubblica si intende soddisfatta dall'attività di servizio di interesse comune che gli Enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

Art. 11 - AREE "ST2" - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Le aree ST2 comprendono le parti del territorio destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi di proprietà privata ma di interesse pubblico o generale. Esse possono concorrere alla formazione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esclusivamente nel caso in cui i servizi insediati vengano prestati in regime di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione, esteso anche alle forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune espressamente previste dalla normativa vigente per lo specifico servizio erogato.

2. Modalità di intervento

Nelle aree ST2 sono ammessi i seguenti Interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

3. Parametri edilizi e urbanistici

I parametri e gli indici di utilizzo applicabili alle aree ST2 sono i seguenti:

- IF = 0,60 mq/mq
- H = 14,00 m
- IC = 50 %
- Parcheggio = 1/3 della SL

4. Destinazioni d'uso

Nelle aree ST2 sono ammesse, ancorché gestite da privati, esclusivamente le destinazioni appartenenti all'uso pubblico (Sp) di cui all'Art. 13 comma 6 punto g. delle NTA del Piano delle Regole, limitatamente alle attrezzature e servizi sportivi, ricreativi, assistenziali, sociali, scolastici, sanitari, sindacali, dopolavoristici, militari, e assimilabili. Tutte le restanti destinazioni d'uso non riconducibili alle precedenti debbono intendersi vietate.

Art. 12 - AREE "ERS" - AREE PER L'EDILIZIA SOCIALE

1. Per Edilizia Sociale (all'interno della quale si colloca l'Edilizia Residenziale Pubblica) si intende quella che risponde ai bisogni della popolazione più fragile e di quella temporanea; ad essa fanno riferimento le seguenti macro-tipologie:

a) Residenze Sociali "Ordinarie" (ERS.O) di cui fanno parte:

- l'edilizia residenziale pubblica in affitto [ERS.O 1] i cui canoni sono definiti e regolamentati dalla LR 27/09 "Testo Unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica" e riguardano:
 - canone sociale [ERS.O 1a]
 - canone moderato [ERS.O 1b]
 - canone convenzionato [ERS.O 1c]

- l'edilizia residenziale sociale in locazione [ERS.O 2] che comprende un modello contrattuale di tipo privatistico identificabile nel canone concordato [ERS.O 2a], secondo quanto previsto dagli accordi territoriali stipulati localmente ai sensi della legge 431/98.
 - l'edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita [ERS.O 3].
- b) Residenze Sociali "Temporanee" (ERS.T) finalizzate ad offrire risposte abitative a costi contenuti per tutte le popolazioni che, in situazioni di difficoltà economica (anche transitoria), necessitano di soluzioni temporanee e/o di emergenza. Fanno parte di questa seconda macro-tipologia:
- l'edilizia residenziale temporanea [ERS.T 1], che si riferisce alle unità abitative locate, secondo quanto previsto dalla legge 431/98, con riferimento al contratto di locazione di natura transitoria;
 - l'edilizia in locazione temporanea per studenti [ERS.T 2], che riguarda strutture ricettive come studentati, convitti, pensionati, residence ed ostelli, la cui offerta tariffaria sia inferiore o uguale all'8% del costo di realizzazione riconosciuto e comunque non superiore ai 2/3 delle tariffe presenti sul mercato per tipologie analoghe di servizio. Nel caso che tale edilizia corrisponda ai requisiti contenuti nell'art. 41 LR 27/09 rientra nella categoria dell'edilizia residenziale pubblica.
- c) Residenze Sociali "Speciali" (ERS.S) finalizzate a soddisfare le esigenze delle persone che si trovano in condizioni di disagio sociale multidimensionale, nei confronti delle quali la risposta abitativa rappresenta solo una parte delle politiche rivolte al trattamento del problema. Fanno parte di questa terza macro-tipologia:
- i Servizi sociali residenziali [ERS.S 1], che comprendono le comunità alloggio, gli appartamenti protetti, i mini-alloggi, gli hospice, le residenze sanitarie assistite, le residenze sanitarie per disabili, rivolte a profili sociali che già rappresentano gruppi target delle politiche sociali, secondo quanto indicato dalle politiche di settore e dai loro strumenti di programmazione: minori, anziani e disabili non completamente autosufficienti o non più autosufficienti, ex detenuti, tossicodipendenti, madri sole, malati terminali, ...

2. Modalità di intervento

2.1 L'Amministrazione comunale, attraverso il monitoraggio del Piano dei Servizi e della sua attuazione, potrà valutare l'opportunità di potenziare/privilegiare la realizzazione di tipologie particolari, ferma restando la sostenibilità dei piani economici e finanziari evidenziati dall'operatore e proposti, in alternativa, dall'Amministrazione.

2.2 L'ERS.O e l'ERS.T, in quanto servizi di interesse generale, costituiscono standard urbanistico, così come definito dal DM del 22/04/08 (GU 146/2008); l'ERS.S rientra nella definizione dei servizi pubblici o di interesse generale nella categoria Servizi sociali del Catalogo dei servizi.

2.3 La realizzazione dell'ERS.O e dell'ERS.T è consentita all'interno: degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, dei Piani Attuativi delle Aree della Rigenerazione e dei Piani Attuativi previsti dal Piano delle Regole, aventi la destinazione residenziale e comunque nel rispetto dei criteri di attuazione per essi definiti nelle schede d'ambito o nelle NTA.

3. Parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi di Edilizia Sociale sono soggetti ai parametri dell'ambito di intervento.

Art. 13 - AREE "IT" - AREE PER LE ATTREZZATURE E GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Le aree IT comprendono le parti del territorio destinate ai servizi tecnologici di interesse pubblico o generale. Sono aree pubbliche o soggette ad acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale o comunque gravate da servitù di uso pubblico. Fatte salve diverse disposizioni dettate dal Piano dei servizi per gli specifici impianti tecnologici, non concorrono alla formazione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

2. Le aree e gli immobili di proprietà comunale ricadenti nelle aree IT potranno essere concessi, previa stipula di apposita convenzione, per la realizzazione e/o per la gestione di attrezzature e servizi di interesse generale, a terze parti (soggetti privati, Enti diversi dall'Amministrazione comunale, società miste, ecc.).

3. Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nelle aree IT sono: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione. Detti interventi si attuano mediante:

- intervento edilizio diretto da parte della Pubblica Amministrazione;
- Permesso di costruire convenzionato, da parte degli Enti o dei privati proprietari o concessionari di aree gravate da servitù di uso pubblico o concesse con apposita convenzione.

4. Parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi da eseguirsi a cura dell'Amministrazione Comunale nelle aree IT non sono assoggettati a specifici indici e parametri di utilizzo, essi, in ogni caso, dovranno sempre assicurare, oltre al rispetto dei parametri dimensionali

dettati dalla legislazione regolante le particolari attrezzature e gli specifici impianti da insediare, il corretto inserimento degli stessi nel contesto urbano, avendo cura di verificare il loro impatto sul sistema infrastrutturale, su quello ambientale e sui parcheggi.

Gli interventi da eseguirsi su aree comunali concesse, con apposita convenzione, ad operatori privati, devono essere attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- IF = 0,60 mq/mq
- H = 15,00 m
- DC = 5,00 m

In tutti gli interventi la distanza degli impianti dai fabbricati adibiti ad altri usi dovrà uniformarsi a quanto stabilito dalla legislazione vigente o dal Regolamento Comunale di Igiene.

5. Destinazioni d'uso

Sono ammessi, ancorché gestiti da operatori privati, i seguenti impianti ed attrezzature elencati in modo non esaustivo: impianti tecnologici comunali, intercomunali e consortili per la captazione, lo stoccaggio, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile; impianti di depurazione; centrali per l'erogazione dell'energia; stazioni di teleriscaldamento; cabine e stazioni di decompressione e di pompaggio del gas; centri di raccolta e trasformazione dei rifiuti; centrali e impianti radiofonici, di telefonia e telecomunicazioni; servizi anonari; servizi cimiteriali, attività portuali, stoccaggio e movimentazione merci; ecc.

Art. 14 - AREE PER LE INFRASTRUTTURE STRADALI

1. Le aree destinate alla viabilità comprendono tutte le sedi viarie, sia veicolari che pedonali e ciclabili, i parcheggi pubblici e di uso pubblico, ivi incluse le banchine e le altre strutture laterali transitabili nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili). Per la definizione e la classificazione delle strade, degli altri manufatti stradali, del traffico, di centro abitato e di ogni altro elemento riguardante la mobilità attinente alla pianificazione urbanistica, si rinvia al D.L. n. 285/92 ed al suo Regolamento di attuazione come successivamente modificati e integrati.

2. Sulle aree destinate alla viabilità pubblica e di uso pubblico è vietata qualsiasi edificazione che non sia strettamente connessa con gli interventi funzionali alla realizzazione delle attrezzature per il traffico e per la sosta degli autoveicoli e delle persone.

3. Le strade di pertinenza dei Piani Attuativi convenzionati o semplicemente approvati/adottati alla data di entrata in vigore delle presenti NTA e quelle ricadenti negli ambiti di trasformazione del DP sono soggette alle specifiche disposizioni dei singoli Piani Attuativi indipendentemente dal fatto di essere o non essere rappresentate negli elaborati grafici del PGT.

4. Classificazione delle strade

Le strade previste e riportate negli elaborati grafici del PGT sono classificabili nei diversi tipi previsti dal D.L. n. 285/92. Alla classificazione provvedono, in base alla diversa tipologia di strada, gli Enti proprietari o quelli che comunque vi hanno giurisdizione.

5. Caratteristiche funzionali e geometriche delle strade

Le caratteristiche funzionali e geometriche da attribuire alle diverse tipologie stradali sono quelle indicate dal D.M. infrastrutture e trasporti 5 novembre 2001. In ogni caso, le sezioni delle strade da realizzarsi all'interno dei nuovi ambiti di trasformazione e di quelle private aperte al pubblico transito previste dal PGT dovranno essere dimensionate in ragione del traffico indotto dalla tipologia delle attività insediabili e di quello di attraversamento nonché della necessità di assicurare parcheggi lato strada, strade d'arroccamento, percorsi ciclopeditoni e/o ciclabili, percorsi alberati, ecc., fermo restando che in nessun caso potranno scendere sotto i 10 ml.

6. Prescrizioni specifiche

Le strade private non evidenziate negli elaborati grafici di PGT, non sono considerate di interesse pubblico, restano pertanto soggette alle specifiche disposizioni delle aree o degli ambiti di appartenenza ed ai rapporti di servitù in essere.