



Comune di Gazoldo degli Ippoliti

Provincia di Mantova

P.d.S

Piano di Governo del Territorio

- ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 -

PIANO DEI SERVIZI

VARIANTE 2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data

Dicembre
2013

Tav. n°

C

Scala



Comune di Gazoldo degli Ippoliti:

Progettista:

RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA

Architetto Isaela Sanguanini

STUDIO CAPPÀ

Architetto Francesco Cappa

Via Andrea Mantegna, 4 - Guidizzolo (Mn) - tel./fax. 0376/847399



.....

.....

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1 – Riferimenti normativi del Piano dei Servizi	3
ART. 2 – Finalità del Piano dei Servizi.....	4
ART. 3 – Elaborati del Piano dei Servizi	5
ART. 4 – Attuazione del Piano dei Servizi	6
ART. 5 – Definizioni di parametri e indici urbanistici	7
ART. 6 – Urbanizzazione primaria e secondaria	8

TITOLO II - DISCIPLINA DEL SISTEMA DEI SERVIZI

ART. 7 – Classificazione delle aree per servizi	10
ART. 8 – Dimensionamento delle aree per servizi	11
ART. 9 – Servizi da garantire negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nel tessuto urbano consolidato	12
ART. 10 – Servizi di proprietà pubblica o privata negli strumenti attuativi	13
ART. 11 – Servizi di proprietà privata	15
ART. 12 – Parametri, indici e norme per l'edificazione	17
12.2.1 Attrezzature per l'istruzione (IP2).....	17
12.2.2 Attrezzature per lo spettacolo, (IP3), culturali (IP4), sociali ed assistenziali (IP5), sedi istituzionali (IP6), di interesse comune e civili e religiose (IP7), per la sicurezza (IP10), cimiteriali (IP15).....	18
12.2.3 Attrezzature per il verde (IP8).....	18
12.2.4 Attrezzature per lo sport (IP9).....	19
12.2.5 Parcheggi (IP13).....	20
12.2.6 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani.....	20
12.2.7 Attrezzature al servizio di attività produttive, commerciali, direzionali, turistico ricettive (IP14).....	20
12.2.8 Piazze, spazi pubblici pavimentati, percorsi pedonali e ciclabili, strade	21
ART. 13 – Regime transitorio delle aree per servizi	22

TITOLO III - NORME FINALI

ART. 14 – Efficacia	24
ART. 15 – Procedure di aggiornamento del Piano dei Servizi	25
ART. 16 – Deroche	26
ART. 17 – Indirizzi	27
ART. 18 – Principi interpretativi	28

TITOLO I : NORME GENERALI

Art. 1 – Riferimenti normativi del Piano dei Servizi

- 1.1 Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art 9 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 e ha l'obiettivo di "assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comprese le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste".
- 1.2 Il Piano dei Servizi costituisce lo strumento di pianificazione e programmazione dell'insieme delle aree ed attrezzature che svolgono funzioni di interesse generale e che costituiscono l'offerta di servizi, pubblici e privati, necessari ad uno sviluppo equilibrato del territorio.
- 1.3 Per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale si intendono 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 e di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, 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 dell'utenza stabilmente residente o gravitante nel territorio comunale.

Art. 2 – Finalità del Piano dei Servizi

2.1 Gli obiettivi di carattere generale assegnati al Piano dei Servizi si prefiggono di:

- riorganizzare e valorizzare le dotazioni di servizi presenti nel centro storico attraverso un disegno complessivo di riqualificazione dell'ambiente urbano e della città pubblica al fine di garantire un adeguato benessere degli abitanti ed un livello di qualità della vita più elevato;
- ottimizzare, valorizzare e potenziare il patrimonio esistente di aree e opere pubbliche attraverso l'integrazione della dotazione di servizi carenti e la riqualificazione degli esistenti;
- valorizzare il sistema ambientale, potenziando la rete delle aree verdi, integrando e connettendo il verde urbano con il verde territoriale;
- promuovere la fruibilità delle componenti del paesaggio naturale, agrario e storico – culturale e migliorare l'accessibilità urbana.

2.2 In coerenza con i sopraelencati obiettivi, il Piano dei Servizi delinea la nuova struttura della "città pubblica" attuabile attraverso:

- l'integrazione delle funzioni carenti nei vari ambiti del territorio (realizzazione di nuovi servizi, potenziamento e riqualificazione di quelli esistenti);
- il riequilibrio dell'offerta di servizi sul territorio comunale.

Art. 3 – Elaborati del Piano dei Servizi

3.1 Il Piano dei Servizi è costituito da:

- Tav. A Relazione;
 - Tav. B Schede di valutazione;
 - Tav. C Norme tecniche di attuazione;
 - Tav. 1 Ricognizione preesistenze e progetto
- scala 1:2.000

Art. 4 – Attuazione del Piano dei Servizi

- 4.1 L'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, è realizzata dal Comune o da altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione.
- 4.2 L'acquisizione pubblica delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale può avvenire, ai sensi delle vigenti leggi in materia, tramite esproprio o acquisizione bonaria, ovvero tramite cessione gratuita da parte di privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani Attuativi, degli Ambiti di Trasformazione, e nell'ambito delle procedure per l'attuazione di interventi edilizi convenzionati.
- 4.3 Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque sempre realizzabili con il concorso dei privati alle condizioni elencate all'art. 11.
In alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione, in tutte le aree destinate a servizi pubblici, salvo le suddette esclusioni, è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, su aree di loro proprietà o su aree di proprietà pubblica, a loro intero carico o in compartecipazione con L'Amministrazione Comunale o altro Ente preposto, secondo progetto conforme alle esigenze comunali. La proposta di realizzazione diretta, corredata da progetto esecutivo dell'opera, è soggetta all'approvazione della Giunta, ovvero, in caso contrario a diniego motivato con argomentazioni di interesse pubblico.

Art. 5 – Definizioni di parametri e indici urbanistici

- 5.1 I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi sono definiti all'articolo 4 della "*Normativa tecnica*" del Piano delle Regole.

Art. 6 – Urbanizzazione primaria e secondaria

- 6.1 L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari, ai sensi dell'articolo 31 della Legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, per considerare edificabile un'area.
- 6.2 I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria aventi caratteristiche lineari (strade con parcheggi, fognature, illuminazione ed altri impianti a rete), debbono essere di norma redatti in base a progetti preliminari relativi all'intero sviluppo lineare di tali opere. La loro esecuzione è di competenza dell'Amministrazione Comunale o, se convenzionata, dei soggetti attuatori dei piani urbanistici attuativi o di singoli interventi edilizi.
- 6.3 Sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria le seguenti:
- a) strade aperte alla pubblica circolazione e spazi ad essa complementari come marciapiedi, piazzole, ecc;
 - b) piazze e spazi ad esse complementari;
 - c) piste ciclabili, percorsi pedonali e ponti;
 - d) spazi di sosta o di parcheggio;
 - e) rete idrica e fognaria;
 - f) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - g) cavedi multi servizi, e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - h) reti ed impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica;
 - i) pubblica illuminazione;
 - j) spazi di verde attrezzato, cioè le sistemazioni a verde delle aree complementari delle strade.
- 6.4 La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti è consentita in tutti gli ambiti del territorio comunale a seguito dell'approvazione dei relativi progetti esecutivi che dovranno dimostrare la compatibilità degli impianti e prevedere gli opportuni accorgimenti di mitigazione ambientale, avendo altresì cura di non ostacolare la visibilità sulle sedi stradali.
- 6.5 La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve essere effettuata contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.
- 6.6 L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e attrezzature necessarie a soddisfare le esigenze espresse dall'utenza comunale o sovracomunale.
- 6.7 Sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria le seguenti:
- a) asilo nido e servizi per l'infanzia;
 - b) scuole e complessi per l'istruzione e la formazione di ogni ordine o grado;
 - c) mercati di quartiere;
 - d) presidi per la sicurezza pubblica;
 - e) municipio e sedi degli uffici comunali;
 - f) chiese ed altri edifici religiosi;
 - g) aree verdi di quartiere, giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per lo svago;
 - h) attrezzature pubbliche sportive;
 - i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
 - j) cimiteri.

TITOLO II - DISCIPLINA DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 7 – Classificazione delle aree per servizi

- 7.1 Il Piano dei Servizi nella tavola denominata “*Ricognizione preesistenze e progetto*” alla scala 1:2.000, identifica le aree e gli eventuali edifici/impianti, esistenti o previsti, destinati ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, a proprietà ovvero gestione pubblica o privata.
- 7.2 Le aree di cui al precedente paragrafo, contrassegnate nella cartografia di piano con specifica campitura e/o simbologia afferente ogni tipologia di servizio, coerentemente con quanto stabilito dall’articolo 8 “*Disciplina delle destinazione d’uso*”, comma 4, lettera e) “*IP – INTERESSE PUBBLICO*” della “*Normativa tecnica*” del Piano delle Regole, sono destinate a:
- IP1 – *Terziario specialistico e dei servizi*
 - IP2 – *Attrezzature per l’istruzione* (Asilo e servizi per l’infanzia, Scuole elementari, Scuole medie, Mensa, Scuole superiori – Istituto professionale)
 - IP3 – *Attrezzature per lo spettacolo*
 - IP4 – *Attrezzature culturali* (Museo, Biblioteca)
 - IP5 – *Attrezzature sociali ed assistenziali* (Farmacia, Ambulatorio medico)
 - IP6 – *Sedi istituzionali ed amministrative* (Municipio e delegazioni comunali, Caserma, Ufficio postale)
 - IP7 – *Attrezzature d’interesse comune e civili e religiose* (Oratorio ed altri edifici religiosi, Chiesa)
 - IP8 – *Attrezzature per il verde* (Parco pubblico - aree verdi di quartiere)
 - IP9 – *Attrezzature per lo sport* (Centro sportivo – Attrezzature sportive per attività produttive, Bocciodromo, Palestra, Piscina)
 - IP10 – *Attrezzature per la sicurezza* (Carabinieri, Protezione civile)
 - IP11 – *Attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani* (Tralicci telecomunicazioni, Piazzola ecologica, Depuratore, Magazzino comunale)
 - IP12 – *Edilizia Residenziale Pubblica* (E.R.P.)
 - IP13 – *Parcheggi* per la residenza, attività produttive, commerciali, direzionali, turistico ricettive,
 - IP14 – *Attrezzature al servizio* di attività produttive, commerciali, direzionali, turistico ricettive (centri servizi, di ricerca, sviluppo, innovazione e creazione di nuova impresa, servizi medici di assistenza e pronto soccorso, spacci di consumo, centri di assistenza sociale, nursery e nidi d’infanzia, locali di ritrovo ed esercizio di attività sindacali, servizi di assistenza amministrativa e di promozione alle aziende),
 - IP15 – *Attrezzature cimiteriali* (Cimitero, Chioschi per la vendita di fiori, Laboratori lapidei, ecc.).
- 7.3 Tali aree possono essere di proprietà pubblica, da acquisire alla proprietà pubblica, oppure, aree di proprietà privata ma di uso pubblico o sociale.

Art. 8 – Dimensionamento delle aree per servizi

- 8.1 La dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale di livello locale da assicurare per le varie funzioni da insediare è la seguente:
- a) per la destinazione residenziale è di 35,5 mq/ab_t, di cui almeno 6 mq/ab da destinarsi a parcheggio pubblico negli ambiti di trasformazione e negli interventi assoggettati a permesso di costruire convenzionato, considerato che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono 200 mc (vuoto per pieno);
 - b) per la destinazione commerciale/direzionale, compresi gli Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, è pari al 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinarsi a parcheggio pubblico;
 - c) per la destinazione turistico ricettiva è pari al 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinarsi a parcheggio pubblico;
 - d) per la destinazione produttiva è pari al 15% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 6% della superficie lorda di pavimento da destinarsi a parcheggio pubblico.
- 8.2 La dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di cui al comma 8.1 è costituita dalla superficie fondiaria e, nel caso dei parcheggi multipiano, dalla superficie lorda di pavimento.

Art. 9 – Servizi da garantire negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nel tessuto urbano consolidato

- 9.1 Ogni intervento edilizio o mutamento di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, che comporti aumento del peso insediativo, ai sensi dell'articolo 8 *"Disciplina delle destinazioni d'uso"*, comma 2 della *"Normativa tecnica"* del Piano delle Regole, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, allacciamento ai pubblici servizi, garantendo il reperimento delle aree necessarie per i servizi di cui all'articolo 7.
- 9.2 Il reperimento della quantità aggiuntiva di aree per servizi è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione che regoli i criteri e le modalità della cessione all'Amministrazione Pubblica o dell'asservimento all'uso pubblico.
- 9.3 In caso di accertata materiale impossibilità a reperire totalmente o parzialmente gli spazi per servizi nell'area o edificio interessati dall'intervento, l'Amministrazione Comunale può accettare la cessione di altra area o immobile idonei nel territorio comunale o chiedere la corresponsione, in alternativa, di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, determinato con deliberazione della Giunta Comunale per le varie zone del territorio comunale, fatto salvo quanto dovuto a titolo di contributi di costruzione.
- 9.4 Nel caso in cui gli spazi per servizi siano reperiti all'esterno delle aree di intervento, la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente all'ambito di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazioni di cui alla specifica deliberazione della Giunta Comunale per i vari ambiti del territorio comunale.
- 9.5 Nel caso di insediamenti commerciali (apertura nuovi esercizi di vicinato/medie strutture di vendita o trasferimento di quelli esistenti, compresi gli Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande), si applicano le norme di cui all'articolo 9 *"Disciplina del commercio e delle attività equiparate"* comma 5 *"Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico"* della *"Normativa tecnica"* del Piano delle Regole.

Art. 10 – Servizi di proprietà pubblica o privata negli strumenti attuativi

- 10.1 Le aree o attrezzature pubbliche e di uso pubblico reperite mediante strumenti di pianificazione attuativa comunque denominati, concorrono a costituire la dotazione complessiva comunale di cui all'articolo 9, comma 1 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e successive modifiche.
- 10.2 Conformemente alle prescrizioni vincolanti contenute nelle "*Normativa generale e di dettaglio per le aree e gli ambiti di trasformazione*" del Documento di Piano, i piani esecutivi, che attuano gli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione, individuano cartograficamente e localizzano le aree e attrezzature per servizi nelle quantità minime e per le tipologie di cui all'articolo 8, in relazione alle specifiche esigenze dell'ambito in oggetto, in ragione del miglior assetto funzionale e paesaggistico ambientale, osservando le prescrizioni vincolanti contenute nelle "*Schede Ambiti di Trasformazione*" allegate alla medesima Normativa.
- 10.3 Le dotazioni di cui al comma precedente, comportanti cessioni od asservimenti all'uso pubblico, possono concernere altresì aree esterne all'ambito di intervento, come nel caso di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, reti di sottoservizi, ecc.).
- 10.4 Tutte le localizzazioni areali previste nella cartografia di progetto del Piano dei Servizi o nelle "*Schede Ambiti di Trasformazione*" del Documento di Piano, sono vincolanti.
Le individuazioni puntuali di servizi da reperire negli ambiti di trasformazione, quantificate nelle "*Schede Ambiti di Trasformazione*" del Documento di Piano, contrassegnate da specifica simbologia, consentono la libera localizzazione degli stessi all'interno del perimetro del piano attuativo, in ragione del miglior assetto funzionale e paesaggistico ambientale, pur nel rispetto delle prescrizioni tecniche specifiche per tipologia di servizio contenute nel successivo articolo 12.
- 10.5 La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli edilizi abilitativi degli interventi previsti, deve prevedere:
- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile, o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione, all'atto della stipula, di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione delle aree;
 - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; all'Amministrazione Comunale spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti il piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa

delibera comunale;

- c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri comunali per l'attuazione degli interventi;
- d) eventuali tempi di realizzazione degli interventi contemplati nel piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni;
- e) l'esatta definizione delle caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- f) eventuali compensazioni a carico del Comune da corrispondere ai soggetti attuatori per la cessione di aree effettuata in misura superiore al minimo dovuto.

I progetti dei piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati che presentino necessità di integrazione delle opere di urbanizzazione, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, devono essere redatti in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

In particolare, per i sistemi di fognatura e recapito delle acque meteoriche, questi dovranno essere progettati conformemente a quanto prescritto dal *Programma di Tutela e Uso delle Acque* (P.T.U.A.) della Regione Lombardia, che attraverso l'*Appendice G*, prescrive, per tutti i nuovi insediamenti, la sistematica laminazione delle portate meteoriche recapitate nei ricettori mediante vasche volano, al fine di contenere l'entità delle portate scaricate entro valori compatibili con la capacità idraulica dei ricettori stessi e comunque entro i limiti stabiliti dal P.T.U.A..

- 10.6 La realizzazione di spazi e attrezzature di cui all'articolo 7 non dovrà presupporre la necessità di interventi di bonifica a carico dell'Amministrazione. Tali aree ed attrezzature dovranno risultare conformi alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di salubrità delle aree e di compatibilità ambientale con le attività insediate nel contesto.
- 10.7 La realizzazione diretta di opere di urbanizzazione a scomputo dei contributi di costruzione di cui all'articolo 43 della L.R. 12/2005 e s.m. da parte di soggetti privati è subordinata al rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 *Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle Direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE e s.m..*
- 10.8 Sono fatte salve e proprie dal Piano dei Servizi tutte le previsioni inerenti le dotazioni di servizi pubblici di uso ed interesse pubblico contenute nei piani attuativi convenzionati alla data di adozione del nuovo Documento di Piano del P.G.T..
Alla scadenza del termine di efficacia dei predetti piani, permangono a carico dei soggetti attuatori tutti gli oneri e gli obblighi stabiliti nelle loro convenzioni, compresi i vincoli di destinazione d'uso delle aree per servizi e l'obbligo di realizzazione delle opere ivi previste.

Art. 11 – Servizi di proprietà privata

- 11.1 L'attuazione dei servizi e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano, può essere realizzata anche da privati in regime di concessione o con convenzione.
- 11.2 Si definiscono attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale quelli aventi funzione integrativa delle attrezzature e dei servizi pubblici, secondo l'elenco esemplificativo di seguito riportato:
- attrezzature per l'istruzione, la formazione, culturali, ricreative, politiche, sindacali e di categoria;
 - attrezzature sportive e per il tempo libero e la ricreazione;
 - attrezzature sanitarie (poliambulatori, laboratori di analisi, centri di riabilitazione e recupero, centri termali, ecc.) ;
 - attrezzature per l'infanzia (asili nido o simili);
 - residenze speciali (case per studenti, anziani, categorie disagiate, ecc.);
 - strutture assistenziali (centri per anziani, case di riposo, ostelli e ricoveri);
 - esercizi pubblici connessi alle attrezzature ammesse: bar, trattoria, tavola calda, ecc.;
 - centri servizi annessi ad insediamenti produttivi, commerciali, direzionali (centri di ricerca, sviluppo, innovazione e creazione di nuova impresa, servizi medici di assistenza e pronto soccorso, spacci di consumo, centri di assistenza sociale, nursery e nidi d'infanzia, locali di ritrovo ed esercizio di attività sindacali, servizi di assistenza amministrativa e di promozione alle aziende, ecc.);
 - centri sociali, spazi di aggregazione per giovani ed anziani;
 - parcheggi;
 - impianti tecnologici;
 - altre eventuali, che assicurino lo svolgimento di attività collettive di uso pubblico o d'interesse generale (es. attività no-profit e simili).
- 11.3 Le aree o attrezzature di cui al precedente paragrafo concorrono a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9, comma 1 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e successive modiche, anche nel caso in cui i servizi ivi insediati siano prestati in regime di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione, ivi comprese le forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune previste dalla normativa vigente per il servizio di cui trattasi.
- 11.4 Per quanto riguarda i servizi a riconoscimento comunale, la convenzione di cui al paragrafo precedente, di norma, deve possedere i seguenti contenuti minimi:
- a) la destinazione d'uso, la superficie lorda di pavimento e le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle attrezzature;
 - b) l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso prevista per l'intero periodo convenzionato, fatta salva comunque la possibilità di modificarla, purché nell'ambito di quelle ammesse dal Piano ed in accordo con l'Amministrazione Comunale;
 - c) i tempi per la realizzazione dell'opera;
 - d) la durata della convenzione almeno ventennale e le eventuali condizioni di rinnovo e/o subentro di terzi;
 - e) l'indicazione della proprietà delle aree e delle opere interessate dall'intervento ed il relativo regime proprietario di tutte le aree;

- f) l'indicazione delle aree da assoggettare a pubblica servitù a seguito della realizzazione degli interventi;
- g) l'indicazione dei vari soggetti interessati e responsabili della gestione e manutenzione del servizio e l'accollamento ad essi dei relativi costi;
- h) la definizione di un programma finanziario che specifichi i compiti e le responsabilità dei vari soggetti coinvolti e l'accollamento dei costi ai vari soggetti attuatori;
- i) le tariffe e le modalità di fruizione pubblica, a garanzia dell'accessibilità economica a tutte le categorie di utenza conforme ad analoghe tipologie di servizio ad erogazione pubblica, in relazione agli orari di apertura o a periodi di tempo;
- j) il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
- k) l'applicazione di sanzioni a carico del titolare del servizio e delle attrezzature o suoi eventuali aventi causa per l'inosservanza degli obblighi assunti con la convenzione.
- l) congrue garanzie finanziarie.

Per i servizi assoggettati a forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune, ferma restando l'applicazione delle rispettive normative di settore, è facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio del titolo abilitativo edilizio alla stipula di convenzione integrativa recante uno o più dei contenuti elencati al presente comma.

Le convenzioni, gli atti di asservimento o regolamento d'uso sono approvati con deliberazione di Consiglio Comunale.

- 11.5 L'attuazione dei servizi e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano, può essere realizzata anche da privati tramite l'asservimento di immobili all'uso pubblico perpetuo, regolato da apposito atto soggetto a trascrizione, in particolare per destinazioni d'uso come quelle di seguito elencate:

- corridoi verdi attrezzati e percorsi per la mobilità ciclopeditoni;
- portici e spazi interni a complessi privati di cui sia utile l'attraversamento pubblico;
- parcheggi;
- piazze;
- verde di arredo urbano.

In tali casi, la gestione, l'illuminazione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere che vi insistono sono obbligatoriamente a carico della proprietà.

In presenza di opere da realizzare e da assoggettare alla servitù d'uso pubblico, gli atti di asservimento devono essere trascritti entro tre mesi dal collaudo delle stesse.

- 11.6 Nella progettazione ed esecuzione degli interventi interessanti le aree destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico di cui all'articolo 7 deve sempre essere assicurato il ricorso a soluzioni che garantiscono un corretto inserimento nel contesto urbanizzato, la migliore funzionalità delle strutture, prevedendo anche le opportune dotazioni urbanizzative, tenuto conto delle concrete esigenze di infrastrutture di supporto, come viabilità, verde e parcheggi, e nel rispetto altresì delle prescrizioni dettate per le singole tipologie di servizio di cui agli articoli seguenti.

Art. 12 – Parametri, indici e norme per l'edificazione

- 12.1 Nelle aree destinate a servizi valgono le seguenti regole generali per l'edificazione:
- a) Nell'area di pertinenza degli edifici o in aree attigue in prossimità degli ingressi devono essere assicurate idonee dotazioni di parcheggio, dimensionate in funzione dell'utenza e del personale addetto, opportunamente piantumate con almeno un albero di età e dimensione media ogni quattro posti auto;
 - b) La distanza minima tra fabbricati da assicurare negli interventi di nuova costruzione deve essere pari a 10 m tra gli edifici; negli interventi di ampliamento di edifici esistenti, se non costruiti in aderenza, tale distanza deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto, e comunque non inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti o di quanto stabilito dalle norme settoriali che regolano l'edificazione per specifiche tipologie di servizi;
 - c) La distanza minima da assicurare dai confini deve essere pari a metà dell'altezza dell'edificio e comunque mai meno di 5,00 m rispetto alle confinanti zone "B" e "C" del tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale, ed a norma del Codice Civile rispetto alle confinanti zone "A" dei Nuclei di antica formazione ed edifici di pregio e valore in zona agricola di cui all'articolo 13 della *"Normativa tecnica"* del Piano delle Regole;
 - d) Le aree scoperte devono essere destinate a giardino con una dotazione di alberature ad alto fusto pari ad 1 ogni 50 mq di superficie scoperta e con arbusti nella misura minima di 10 mq di impianto ogni 150 mq di superficie scoperta; nel progetto di sistemazione degli spazi coperti devono essere indicate le parti sistemate a prato, a giardino, le zone alberate con l'indicazione delle essenze utilizzate, appartenenti prevalentemente a specie autoctone, e le previsioni relative alle pavimentazioni ed alle recinzioni; le nuove alberature devono essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari o comunque collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati ed alle relative visuali.
 - e) Gli interventi di nuova costruzione o di riqualificazione di immobili per servizi pubblici o di interesse pubblico devono conformarsi alle disposizioni regionali e statali inerenti l'efficienza energetica in edilizia (D.Lgs. 19.08.2005, n.192 e successive modificazioni; D.Lgs 30.05.2008, n.115; D.G.R. 8745 del 22.12.2008 e successive modificazioni), ed il contenimento dell'inquinamento luminoso;
 - f) Negli immobili e nei manufatti esistenti alla data di approvazione del P.G.T. originale (2009), la cui destinazione d'uso risulti in contrasto con le previsioni di piano sono ammessi esclusivamente interventi per adeguarvisi, oppure di interventi di manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS), come definiti dagli articoli 3 e 4 del Regolamento edilizio.
- 12.2 Nelle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico individuate nella cartografia di progetto alla scala 1:2000 devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

12.2.1 ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (IP2) – (Asilo e servizi per l'infanzia, Scuole elementari, Scuole medie, Mensa, Scuole superiori – Istituto professionale)

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M. 18/12/1975 e s.m..

L'esecuzione delle opere sarà affidata ai singoli progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione

comunale o da altri Enti competenti in materia.

- $I_f = 2,0$ mc/mq
- $R_c = 50\%$
- $H_{max} = 15$ m

12.2.2 ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO (IP3), CULURALI (IP4), SOCIALI ED ASSISTENZIALI (IP5), SEDI ISTITUZIONALI (IP6), DI INTERESSE COMUNE E CIVILI E RELIGIOSE (IP7), PER LA SICUREZZA (IP10), CIMITERIALI (IP15)

- $I_f = 3,0$ mc/mq,
- $R_c = 50\%$
- $H_{max} = 9,5$ m

Nelle aree per servizi cimiteriali sono ammesse le opere inerenti le diverse forme di sepoltura (campi di inumazione, colombari, ossari, cinerari, sepolture private), il giardino delle rimembranze, i viali e le aree verdi, nonché i servizi tecnici annessi (camera mortuaria, sala autoptica, cappella, depositi e magazzini, servizi igienici per il pubblico, ecc). Le fasce di rispetto, destinate all'ampliamento del cimitero ed alla realizzazione di giardini e parcheggi, sono regolamentate dall'articolo 20 "*Aree e fasce di rispetto*" comma 2, lettera f) della "*Normativa tecnica*" del Piano delle Regole.

12.2.3 ATTREZZATURE PER IL VERDE (IP8) – Comprendono le aree sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto, ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate, nonché percorsi pedonali e ciclabili, spazi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, gazebo, chioschi, servizi igienici parterre, ecc.).

Nelle aree verdi di quartiere è consentita l'installazione di impianti sportivi e manufatti per il gioco all'aperto (bocce, pallavolo, pallacanestro, calcio, ecc.).

Le aree verdi di quartiere devono essere dotate di impianto di irrigazione a servizio delle piante, alberi e arbusti, collegato ad un punto di erogazione dell'acqua tramite temporizzatore; devono essere opportunamente illuminate e dotate di attraversamenti realizzati in materiali porosi.

I giardini e parchi storici, anche se non vincolati come beni culturali ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*", devono essere conservati ed adibiti ad usi compatibili con il loro carattere storico-artistico nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- i giardini storici non possono essere separati dal loro intorno ambientale urbano o rurale, artificiale o naturale;
- i giardini storici devono essere tutelati e conservati attraverso interventi di manutenzione, conservazione e restauro o eventualmente di ripristino;
- gli interventi di manutenzione e conservazione devono essere finalizzati al mantenimento dello stato originario solo con alcune sostituzioni puntuali e, a lungo termine, con rinnovamenti ciclici (tagli completi e reimpianto di elementi già formati);
- la scelta delle specie di alberi, di arbusti, di piante, di fiori da sostituire periodicamente deve tenere conto degli usi stabiliti e riconosciuti per le varie zone botaniche e culturali, in una volontà di mantenimento e

- ricerca delle specie originali;
 - gli elementi di architettura, di scultura, di decorazione fissi o mobili che sono parte integrante del giardino storico non devono essere rimossi o spostati se non nella misura necessaria per la loro conservazione o il loro restauro.
 - gli interventi di restauro, e a maggior ragione di ripristino, sono subordinati a studi approfonditi di tutte le componenti (architettoniche, vegetali, idriche, geologiche, topografiche, ambientali, ecc.) e attraverso documenti e fonti storiche, letterarie e iconografiche, e attraverso rilievi, topografici e catastali antichi, nonché, ove necessario, attraverso l'indagine archeologica diretta.
- I progetti degli interventi di riqualificazione o di realizzazione delle aree verdi, dei giardini e dei parchi, delle aree naturalistico ricreative, devono essere redatti in conformità ai seguenti criteri di carattere generale:
- a) valorizzare le specificità locali dell'area e del sito; ovvero stabilire uno stretto rapporto con gli elementi costitutivi dell'unità di paesaggio locale, interagendo con le strutture spaziali e funzionali esistenti, sia nell'area stessa che nel contesto di riferimento;
 - b) valorizzare il potenziale ecologico delle diverse tipologie spaziali e funzionali, di tutti gli elementi costitutivi del sistema del verde, finalizzandoli alla salvaguardia della biodiversità, attraverso:
 - l'uso di specie autoctone;
 - l'organizzazione strutturale e funzionale delle diverse unità, comprese quelle acquatiche;
 - l'attribuzione del massimo valore agli elementi naturali residui;
 - la promozione di interventi di rinaturalizzazione delle scarpate di eventuali corsi d'acqua, zone umide e laghetti;
 - l'eliminazione o la mitigazione di elementi destrutturati;
 - l'introduzione di fasce tampone.
 - c) valorizzare il potenziale fruitivo e sociale delle diverse tipologie spaziali e funzionali, attraverso:
 - l'articolazione polifunzionale degli spazi evitando la specializzazione funzionale;
 - la connessione (percorsi ciclo-pedonali) degli spazi verdi con il sistema degli spazi pubblici e con le emergenze storico architettoniche, incrementando le finalità didattico culturali (studio, osservazione, educazione) e terapeutiche del verde;
 - d) valorizzare il potenziale estetico, attraverso:
 - la salvaguardia delle "vedute lontane" come valori spaziali irrinunciabili;
 - la previsione di elementi di mitigazione degli elementi di disturbo;
 - l'esaltazione delle valenze paesaggistiche tramite un attento studio dei rapporti, anche visuali, tra masse alberate e costruito;
 - l'interazione con il disegno d'insieme, rafforzando le linee della struttura morfologica di riferimento.

12.2.4 ATTREZZATURE PER LO SPORT (IP9) – Comprendono gli impianti ed i servizi necessari da attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata, cioè: palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti per lo sport, piscine coperte ed attrezzature scoperte quali campi di calcio, piste d'atletica e simili; sono inoltre compresi gli spazi di servizio compatibili e complementari

(spogliatoi, servizi igienici, bar, sale da ritrovo, ecc.), gli spazi tecnici.

- $I_f = 2,0$ mc/mq
- $R_c = 30\%$
- $H_{max} = 15$ m e comunque secondo l'esigenza tecnica di ogni impianto

La S/p delle attrezzature di servizio compatibili e complementari non può superare il 25% di quella complessiva dell'impianto.

Le aree scoperte di pertinenza dell'impianto devono essere destinate a parco da realizzare secondo i criteri elencati alle lettere a), b) c) e d) di cui al precedente comma 12.2.3.

12.2.5 PARCHEGGI (IP13) – Aree ed attrezzature per la sosta organizzata dei veicoli, al servizio della residenza, delle attività produttive, commerciali, direzionali e turistico ricettive.

- $R_c = 70\%$
- $H_{max} = 10$ m

I parcheggi a raso, di superficie superiore a 500 mq, devono essere alberati con un rapporto minimo di un albero ogni quattro posti auto, devono essere dotati di opportuna pavimentazione, preferibilmente drenante, di impianto di illuminazione, di percorsi pedonali, di elementi di arredo urbano e devono essere caratterizzati da soluzioni progettuali che ne mitigano l'impatto ambientale.

A partire dal 1° giugno 2014, detti parcheggi a raso, dovranno inoltre essere dotati di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di almeno una vettura ogni 50 posti auto.

Eventuali passi carrai di accesso alle unità immobiliari confinanti non possono essere computati nel conteggio della dotazione di area per servizio pubblico a parcheggio.

12.2.6 ATTREZZATURE TECNOLOGICHE PER SERVIZI TECNICI URBANI (IP11) – Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, i centri di raccolta dei rifiuti solidi urbani, le stazioni di autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini ed i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici, nonché gli impianti connessi al disinquinamento ed alla depurazione delle acque, oltre ad altri impianti tecnologici gestiti dagli Enti competenti.

Gli interventi edilizi sono realizzati in conformità al progetto approvato dagli enti pubblici istituzionalmente competenti, che deve prevedere, quando possibile, fasce di mitigazione ambientale e barriere a protezione delle emissioni inquinanti ed acustiche prodotte dagli impianti stessi.

Le fasce di rispetto degli impianti di captazione delle acque pubbliche sono regolamentate dall'articolo 20 "*Aree e fasce di rispetto*" comma 2, lettera d) della "*Normativa tecnica*" del Piano delle Regole.

12.2.7 ATTREZZATURE AL SERVIZIO di attività produttive, commerciali, direzionali, turistico ricettive (IP14) – Comprendono: centri servizi, di ricerca, sviluppo, innovazione e creazione di nuova impresa, servizi medici di assistenza e pronto soccorso, spacci di consumo, centri di assistenza sociale, nursery e nidi d'infanzia, locali di ritrovo ed esercizio di attività sindacali, servizi di assistenza amministrativa e di promozione alle aziende. Gli edifici che ospitano questa tipologia di servizio, dovranno rispettare i

parametri di zona previsti dalle Norme tecniche del Piano delle Regole per l'ambito d'intervento.

12.2.8 PIAZZE, SPAZI PUBBLICI PAVIMENTATI, PERCORSI PEDONALI E CICLABILI, STRADE – Aree pavimentate stabilmente, riservate alla mobilità ciclo-pedonale e veicolare.

Nelle aree destinate alla viabilità è vietata qualsiasi costruzione, salvo manufatti, impianti e strutture accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi medesimi.

Per tali aree l'Amministrazione, oltre alle disposizioni sancite dal Titolo V, Capo I, Sezione I, del Regolamento edilizio, può stabilire specifiche prescrizioni relative alle pavimentazioni, all'arredo urbano, all'illuminazione ed alle insegne; può altresì contestualmente o successivamente alla classificazione della rete stradale, effettuata dagli Enti territoriali competenti, procedere alla determinazione delle caratteristiche geometriche e di traffico nel "*Regolamento Viario*", che definisce gli standard di riferimento da rispettare nella modificazione o nella realizzazione della rete stradale.

I progetti per la realizzazione di interventi per la mobilità devono essere improntati alla sicurezza della circolazione di tutti gli utenti, alla riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico, al rispetto dell'ambiente e degli immobili di notevole pregio architettonico o storico.

Nei nuovi tracciati ed in quelli esistenti, caratterizzati da visuali paesaggistiche privilegiate, per profondità ed ampiezza, che consentono di cogliere aspetti distintivi del paesaggio, sono vietati interventi che compromettano la qualità e la fruibilità paesistica, come ad esempio l'installazione di cartellonistica pubblicitaria.

I progetti per la realizzazione di nuove piste ciclopeditoni o per la riqualificazione di quelle esistenti, fino all'adozione del citato Regolamento Viario, devono rispettare le caratteristiche tecniche contenute nel D.M. 30.11.1999 n. 557 "*Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili*" e nella D.G.R. 22.12.1999 n. VII/47207 "*Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale*" e successive modifiche.

I progetti per la realizzazione di nuove piazze e spazi pubblici pedonali, nonché per la riqualificazione di quelli esistenti, devono essere finalizzati alla qualità fisica dello spazio urbano e del suo ruolo di relazione sociale, prevedendo l'utilizzo di pavimentazioni tradizionali, garantendo adeguate attrezzature per la sosta, eventuali aree verdi ed alberature, appropriati elementi per l'illuminazione e di arredo urbano.

I progetti per la realizzazione di riqualificazione di viabilità veicolare o ciclo-pedonale urbana, devono sempre prevedere, ove possibile, la messa a dimora di alberature, siepi e arbusti, finalizzata alla riqualificazione degli spazi urbani.

I progetti per la realizzazione o riqualificazione di viabilità veicolare extraurbana devono sempre essere corredati da valutazione paesaggistica ambientale, che individui gli impatti sul paesaggio agricolo, nonché sugli elementi della rete idrica minore e gli opportuni interventi di mitigazione con particolare riferimento alle scarpate, ai terrapieni ed agli svincoli.

Le norme del presente comma si applicano alle strade, alle piazze ed a tutti gli spazi pubblici anche non espressamente individuati dal Piano dei Servizi.

Art. 13 – Regime transitorio delle aree per servizi

- 13.1 Nelle more dell'acquisizione delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche, è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche di natura precaria, nonché la formazione di discariche e depositi all'aperto.

TITOLO III - NORME FINALI

Art. 14 – Efficacia

- 14.1 Le prescrizioni del Piano dei Servizi, redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.
- 14.2 I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della Pubblica Amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del Piano stesso: detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Ente competente alla sua realizzazione, nel Programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.
- 14.3 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.
- 14.4 Le previsioni di servizi contenute all'interno di comparti perimetrati degli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, hanno le caratteristiche di cui al comma 2 del presente articolo.
- 14.5 Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 15 – Procedure di aggiornamento del Piano dei Servizi

- 15.1 Il Piano dei Servizi deve essere verificato a cadenza annuale ed aggiornato con riferimento all'insorgere di nuove esigenze od alle azioni correttive eventualmente prospettate nella fase di monitoraggio della Valutazione Ambientale Strategica.
- 15.2 Ogni modifica deve essere approvata dal Consiglio Comunale, secondo le procedure di legge.
- 15.3 La realizzazione di servizi su aree diverse da quelle individuate dalla tavola progettuale denominata "*Ricognizione preesistenze e progetto*", comporta l'applicazione della procedura di variante al Piano, mentre la realizzazione di tipologie di servizio alternative a quelle previste, è autorizzata con deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

Art. 16 – Deroghe

- 16.1 Possono essere ammesse deroghe alla presente normativa secondo la procedura, le condizioni e le prescrizioni di cui all'articolo 40 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 17 – Indirizzi

- 17.1 L'amministrazione Comunale predispone e adotta annualmente il Programma Triennale delle Opere Pubbliche in cui indica i valori generali per l'attuazione triennale delle previsioni del P.G.T., da realizzare direttamente o da far realizzare in toto o in parte ai privati tramite convenzione o asservimento d'uso, contestualmente procede alla verifica dello stato di attuazione del Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.
- 17.2 Al Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo (P.U.G.S.S.), di cui all'art. 38 della L.R. 12.12.2003 n. 26, è demandata la programmazione per la infrastrutturazione del sottosuolo.
- 17.3 Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda alla *"Normativa generale e di dettaglio per le aree e gli ambiti di trasformazione"* del Documento di Piano ed alla *"Normativa tecnica"* del Piano delle Regole. Pertanto, con particolare riferimento alle definizioni delle tipologie di intervento ed alle disposizioni inerenti le fasce di rispetto e di tutela, gli interventi da eseguirsi nelle aree destinate a servizi sono soggetti alle norme di carattere generale previste dal Piano delle Regole.

Art. 18 – Principi interpretativi

- 18.1 Le presenti norme si applicano esclusivamente con riferimento alle prescrizioni grafiche riportate nella tavola progettuale denominata “*Ricognizione preesistenze e progetto*”.
- 18.2 Nel caso in cui si riscontrino lacune o discordanze fra le indicazioni tra la suddetta tavola progettuale e le presenti *Norme tecniche*, sono valide le indicazioni contenute nelle norme; con particolare riferimento alla determinazione delle quantità di aree per servizi da cedere, sono vincolanti le dotazioni minime fissate nell’articolo 8 , mentre sono da ritenersi indicative le superfici riportate nelle tabelle riepilogative della “*Relazione*” del Piano dei Servizi. Relativamente alla destinazione funzionale delle aree per servizi, sono vincolanti le prescrizioni grafiche (retini e simboli) riportate nella sopra denominata tavola progettuale del Piano dei Servizi.