

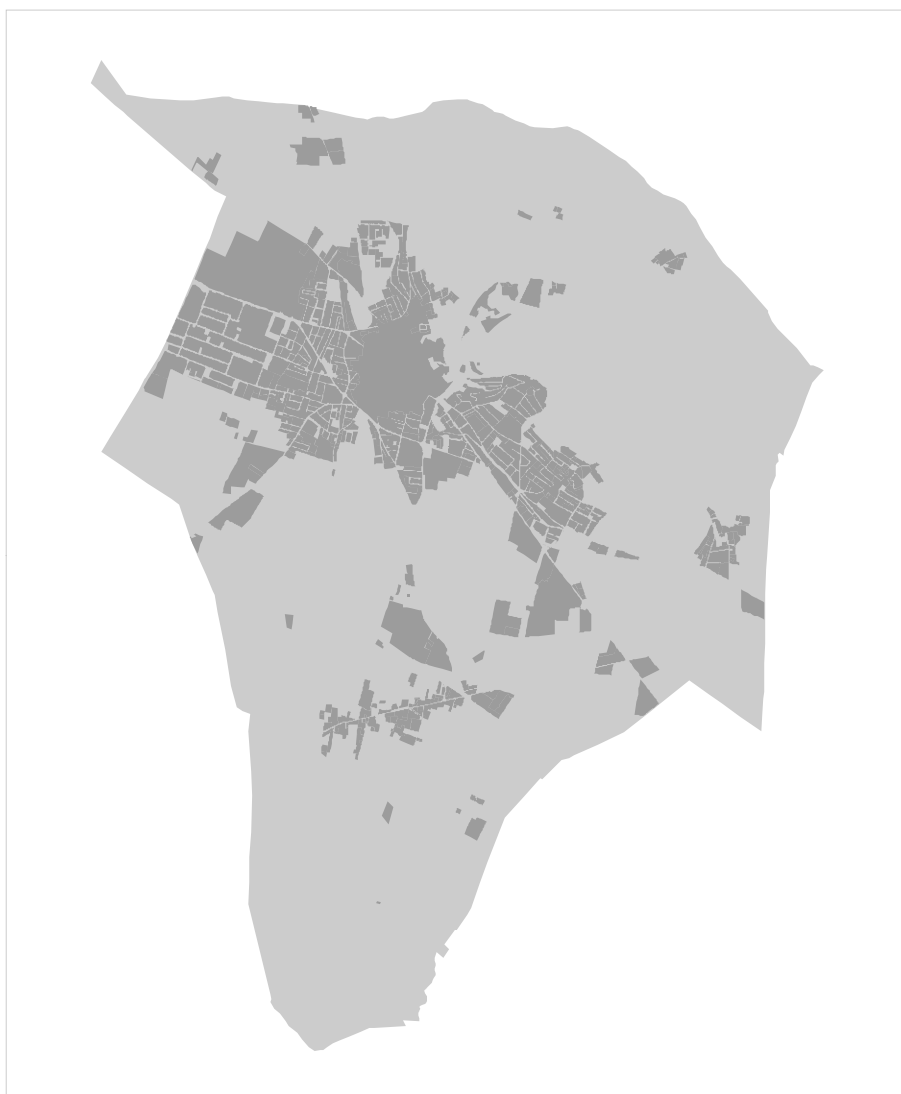


COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE  
Provincia di Mantova

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## PIANO DEI SERVIZI

### Variante 1/2016



SINDACO  
Alessandro Novellini

VICE SINDACO  
ASSESSORE GESTIONE DEL TERRITORIO  
Claudio Leoci

SEGRETARIO GENERALE  
Maurizio Sacchi

AREA TECNICA  
Paolo Porta (Dirigente e responsabile area urbanistica)  
Sara Bellelli

GRUPPO DI PROGETTAZIONE  
Ugo Bernini - POLARIS studio associato  
Giampiero Lupatelli - Consorzio CAIRE  
Giulio Saturni - Consorzio CAIRE



con la collaborazione di  
Leonardo Baldini (Consorzio CAIRE)  
Andrea Mocco (Consorzio CAIRE)  
Edy Zatta (Consorzio CAIRE)  
Nevi Mondini (POLARIS studio associato)  
Marco Spezia (POLARIS studio associato)  
Luciano Corradini (POLARIS studio associato)  
Matteo Rodella (POLARIS studio associato)

GEOLOGO  
Carlo Caleffi (ENGEO srl)

ADOZIONE DCC n. 24 del 06/02/2017

APPROVAZIONE DCC n.42 del 21/04/2017

**B**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**MODIFICATO E INTEGRATO A SEGUITO  
DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE**

DATA  
agosto 2016  
ottobre 2016 (REV 5)  
gennaio 2017 (REV 6)  
aprile 2017 (REV finale)

## SOMMARIO

<b>PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>2</b>
<b>TITOLO I - Norme generali .....</b>	<b>3</b>
Art. 1. Riferimenti normativi del Piano dei Servizi .....	3
Art. 2. Finalità del Piano dei Servizi .....	3
Art. 3. Elaborati del Piano dei Servizi .....	4
Art. 4. Attuazione del Piano dei Servizi .....	5
Art. 5. Definizioni di parametri e indici urbanistici .....	5
Art. 6. Urbanizzazione primaria e secondaria .....	6
<b>TITOLO II - DISCIPLINA DEL SISTEMA DEI SERVIZI .....</b>	<b>8</b>
Art. 7. Classificazione delle aree per servizi .....	8
Art. 8. Dimensionamento delle aree per servizi .....	9
Art. 9. Servizi da garantire negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nel tessuto urbano consolidato .....	9
Art. 10. Servizi di proprietà pubblica o privata negli strumenti attuativi .....	10
Art. 11. Servizi di proprietà privata .....	12
Art. 12. Perequazione e compensazione .....	14
Art. 13. Parametri, indici e norme per l'edificazione .....	15
Art. 14. Parco Locale di Interesse Sovracomunale .....	26
Art. 15. Regime transitorio delle aree per servizi .....	26
<b>TITOLO III - NORME FINALI .....</b>	<b>27</b>
Art. 16. Efficacia .....	27
Art. 17. Procedure di aggiornamento del Piano dei Servizi .....	27
Art. 18. Deroghe .....	27
Art. 19. Indirizzi .....	28
Art. 20. Principi interpretativi .....	28

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Luglio 2016	<b>AGGIORNAMENTO</b> Aprile 2017	<b>FOGLIO</b> 1
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	<b>CONSULENTE DEL PAESAGGIO</b> Arch. Nevi Mondini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Dott. Leonardo Baldini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 – www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

(L.R. 11 MARZO 2005, N. 12 E S.M.I.)

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****PIANO DEI SERVIZI****AGGIORNAMENTO ALLA VARIANTE N. 1/2016**

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Luglio 2016	<b>AGGIORNAMENTO</b> Aprile 2017	<b>FOGLIO</b> 2
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	<b>CONSULENTE DEL PAESAGGIO</b> Arch. Nevi Mondini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Dott. Leonardo Baldini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 – www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

## 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 le dotazioni a verde sovralocali, i corridoi ecologici e 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:
  - raggiungere un adeguato benessere per i cittadini, attraverso la programmazione dei servizi che concorrono alla soddisfazione delle diverse esigenze, che contribuiscono ad elevare la qualità della vita della città, a renderla attrattiva e competitiva;
  - valorizzare i servizi di livello strategico e di eccellenza, che attribuiscono a Castiglione delle Stiviere il ruolo di polo attrattore a scala sovralocale;
  - 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 (zone umide, zone boscate, siti archeologici, borghi storici, complessi conventuali e fortificati, i luoghi della memoria del Risorgimento, i palazzi gonzagheschi);
  - migliorare l'accessibilità urbana e più in generale l'efficienza, la funzionalità e l'articolazione del sistema della mobilità.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Luglio 2016	<b>AGGIORNAMENTO</b> Aprile 2017	<b>FOGLIO</b> 3
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	<b>CONSULENTE DEL PAESAGGIO</b> Arch. Nevi Mondini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Dott. Leonardo Baldini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 - www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

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;
- la valorizzazione e potenziamento dei servizi di carattere sovracomunale;
- la realizzazione dell'“Asse verde”: un sistema continuo di aree verdi in forma di corridoio a sviluppo lineare, strettamente legato alle caratteristiche idro-geomorfologiche del territorio, momento di unione tra diversi ambiti paesaggistici e storici oggi frammentati e separati;
- la riqualificazione della maglia viaria interna, il potenziamento delle connessioni a scala comunale e il miglioramento dell'assetto della mobilità ciclopedonale.

### Art. 3. Elaborati del Piano dei Servizi

3.1. Il Piano dei Servizi è costituito da:

- A Relazione;
- B Norme tecniche di attuazione;
- C Schede di valutazione;
- Tav. 2 La rete dei servizi– scala 1:10.000;
- Tav. 2A La rete dei servizi– scala 1:5.000;
- Tav. 2B La rete dei servizi– scala 1:5.000;
- Tav. 2Ac La rete dei servizi– scala 1:5.000;
- Tav. 2Bc La rete dei servizi– scala 1:5.000;
- Tav. 2C La rete dei servizi Nord-Ovest – scala 1:2.000;
- Tav. 2D La rete dei servizi Nord-Est – scala 1:2.000;
- Tav. 2E La rete dei servizi Sud-Est – scala 1:2.000;
- Tav. 2F La rete dei servizi Sud-Ovest – scala 1:2.000;
- Tav. 2G La rete dei servizi– scala 1:2.000;
- Tav. 3A La struttura del sistema dei servizi – scala 1:10.000;
- Tav. 3B La struttura del sistema dei servizi – scala 1:10.000.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Luglio 2016	<b>AGGIORNAMENTO</b> Aprile 2017	<b>FOGLIO</b> 4
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	<b>CONSULENTE DEL PAESAGGIO</b> Arch. Nevi Mondini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Dott. Leonardo Baldini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 – www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

**Art. 4. Attuazione del Piano dei Servizi**

- 4.1. L'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, individuate nelle tavole denominate "La rete dei servizi di progetto" di cui al precedente articolo, 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 o generale può avvenire, ai sensi delle vigenti leggi in materia, tramite esproprio o acquisizione bonaria, ovvero tramite cessione gratuita (diretta o a mezzo perequazione) 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, ad esclusione di quelle localizzate negli ambiti da acquisire al patrimonio comunale tramite il meccanismo della perequazione di cui al successivo art. 12, e di quelle assoggettate ad esproprio cui al comma 4.4.

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.

- 4.4. Sono gravate da vincolo preordinato all'esproprio le aree destinate ad aree verdi di progetto per le attività produttive, per le attività commerciali e per le attività ricettivo-alberghiere, nonché quelle destinate a vasche di laminazione di progetto.

**Art. 5. Definizioni di parametri e indici urbanistici**

- 5.1. I parametri e indici urbanistici sono definiti all'art. 3 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano delle Regole.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Luglio 2016	<b>AGGIORNAMENTO</b> Aprile 2017	<b>FOGLIO</b> 5
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	<b>CONSULENTE DEL PAESAGGIO</b> Arch. Nevi Mondini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Dott. Leonardo Baldini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 - www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

**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'art. 31 della legge urbanistica 17.08.1942 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 spettanza dell'Amministrazione Comunale o, se convenzionata, dei soggetti attuatori dei piani urbanistici esecutivi o di singoli interventi edilizi.
- 6.3. Sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria le seguenti:
- strade aperte alla pubblica circolazione e spazi ad essa complementari come marciapiedi, piazzole, ecc;
  - piazze e spazi ad esse complementari;
  - piste ciclabili, percorsi pedonali e ponti;
  - spazi di sosta o di parcheggio;
  - rete idrica e fognaria;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - cavedi multiservizi, e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - reti ed impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica;
  - pubblica illuminazione;
  - spazi di verde attrezzato e 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:
- asilo nido e servizi per l'infanzia;
  - scuole e complessi per l'istruzione e la formazione di ogni ordine o grado;
  - mercati di quartiere;
  - presidi per la sicurezza pubblica;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	Luglio 2016	Aprile 2017	6
CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini		CONSULENTE PER IL SIT Dott. Leonardo Baldini	CONSULENTE PER IL SIT Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 – www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

- d. municipio e sedi degli uffici comunali;
- e. chiese ed altri edifici religiosi;
- f. aree verdi di quartiere, giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per lo svago;
- g. attrezzature pubbliche sportive;
- h. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- i. cimiteri.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Luglio 2016	<b>AGGIORNAMENTO</b> Aprile 2017	<b>FOGLIO</b> 7
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	<b>CONSULENTE DEL PAESAGGIO</b> Arch. Nevi Mondini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Dott. Leonardo Baldini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 – www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>



**TITOLO II - DISCIPLINA DEL SISTEMA DEI SERVIZI****Art. 7. Classificazione delle aree per servizi**

- 7.1. Il Piano dei Servizi nelle tavole denominate “*La rete dei servizi di progetto*” alla scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2000, 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, sono destinate a:
- Servizi per l’istruzione e la formazione;
  - Servizi per le istituzioni;
  - Servizi per la cultura;
  - Servizi per la sicurezza;
  - Servizi sanitari;
  - Servizi socio-assistenziali;
  - Servizi cimiteriali;
  - Servizi religiosi;
  - Servizi per lo sport;
  - Giardini e parchi;
  - Vasche di laminazione;
  - Aree verdi per le attività produttive e commerciali;
  - Parcheggi per la residenza;
  - Parcheggi per le attività produttive;
  - Parcheggi per le attività commerciali;
  - Servizi di interesse comune per le attività produttive;
  - Servizi di interesse comune per le attività commerciali;
  - Servizi tecnologico ambientali
- 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.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Luglio 2016	<b>AGGIORNAMENTO</b> Aprile 2017	<b>FOGLIO</b> 8
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	<b>CONSULENTE DEL PAESAGGIO</b> Arch. Nevi Mondini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Dott. Leonardo Baldini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 – www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

**Art. 8. Dimensionamento delle aree per servizi**

- 8.1. La dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sia di livello locale che sovralocale, da assicurare per le varie funzioni da insediare è la seguente:
- per la destinazione residenziale è di 80 mq/ab, di cui almeno 15 mq/ab da destinarsi a parcheggio pubblico, considerato che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono 200 mc (vuoto per pieno), e fatto salvo quanto diversamente specificato nelle norme prescrittive per gli strumenti attuativi di cui all'art. 10;
  - per la destinazione commerciale/direzionale (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), compresi gli esercizi di somministrazione ed alimenti bevande, è pari al 150% della superficie lorda di pavimento;
  - per la destinazione ricettivo-turistico-alberghiera è pari al 40% della superficie lorda di pavimento;
  - per la destinazione produttiva è pari al 20% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 25% 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, 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'art.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, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, determinato con deliberazione di Consiglio 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 di Consiglio Comunale per i vari ambiti del territorio comunale.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>DATA EMISSIONE</b>	<b>AGGIORNAMENTO</b>	<b>FOGLIO</b>
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	<b>CONSULENTE DEL PAESAGGIO</b> Arch. Nevi Mondini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Dott. Leonardo Baldini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 – www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

- 9.5. Nel caso di insediamenti commerciali (apertura nuovi esercizi di vicinato/medie strutture di vendita o trasferimento di quelli esistenti), nell'ipotesi in cui la dotazione aggiuntiva di aree per servizi non sia completamente reperibile in loco, è ammessa la monetizzazione purché sia disponibile, in aree limitrofe o a diretto servizio dell'ambito commerciale, e comunque nell'ambito pedonale di utenza entro il limite di m 200, una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico pari alla metà di quella dovuta.
- 9.6. Nel caso di insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita (ampliamento di quelli esistenti), si applicano i disposti di cui all'art. 4.5 della L.R. 23.07.1999 n. 14.
- 9.7. Nel caso di insediamenti di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (apertura nuovi o trasferimento di quelli esistenti) nell'ipotesi in cui la dotazione aggiuntiva di aree per servizi non sia completamente reperibile in loco, è ammessa la monetizzazione purché un'equivalente dotazione di parcheggi pubblici a quella dovuta, sia disponibile in aree limitrofe o a diretto servizio dell'ambito commerciale, e comunque nell'ambito pedonale di utenza entro il limite di m 200.
- 9.8. **INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI**

Ai fini del conseguimento del titolo abitativo edilizio è obbligatoriamente prevista per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

#### **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'art. 8, comma 1 della L.R.11.03.2005 n. 12 e successive modifiche.
- 10.2. Conformemente alle prescrizioni vincolanti contenute negli "Indirizzi Normativi" 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'art.8, in relazione alle specifiche esigenze dell'ambito in oggetto, in ragione del miglior assetto funzionale e paesistico-ambientale, osservando gli indirizzi progettuali non vincolanti contenuti nell'Allegato "Schede Ambiti di Trasformazione" del Documento di Piano.
- 10.3. Le dotazioni di cui al comma precedente, comportanti cessioni o 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) o nel caso degli ambiti e zone denominati "a cessione diretta e vincolata" negli "Indirizzi Normativi" del Documento di Piano: ZC05, ZC06, ZC23a, ZC23b, AC21a, AC21b, e ZC26, legati rispettivamente ed univocamente agli ZTR05, ZTR06, ZTR23a, ZTR23b, ATC21 e ZTR026.
- 10.4. Tutte le localizzazioni areali previste nella cartografia di progetto del Piano dei Servizi sono vincolanti, comprese quelle inerenti i suddetti ambiti e zone ZC05, ZC06, ZC23a, ZC23b, ZC26 legati agli ambiti e zone di cui al comma precedente.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Luglio 2016	<b>AGGIORNAMENTO</b> Aprile 2017	<b>FOGLIO</b> 10
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	<b>CONSULENTE DEL PAESAGGIO</b> Arch. Nevi Mondini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Dott. Leonardo Baldini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 - www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

Le individuazioni puntuali di servizi da reperire negli ambiti e zone di trasformazione, quantificate negli "Indirizzi Normativi" del Documento di Piano, e nel Piano delle Regole contrassegnate da specifica simbologia, consentono la libera localizzazione degli stessi all'interno del perimetro del piano attuativo, in ragione del miglior assetto funzionale e paesistico-ambientale, pur nel rispetto delle prescrizioni tecniche specifiche per tipologia di servizio contenute nel successivo art.13.

10.5. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli edilizi abilitativi gli 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 distintamente 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 i 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 devono essere redatti in conformità alle prescrizioni speciali per le opere di urbanizzazione primaria da realizzare negli ambiti e zone di trasformazione indicate agli artt.li 9.7, 10.7 e 11.4 degli "Indirizzi Normativi" del Documento di Piano, nonché a quanto prescritto da tutte le disposizioni vigenti in materia.

10.6. La realizzazione di spazi e attrezzature di cui all'art.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.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
	Luglio 2016	Aprile 2017	11
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	CONSULENTE PER IL SIT Dott. Leonardo Baldini	CONSULENTE PER IL SIT Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 - www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

10.7. La realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria a scomputo dei contributi di costruzione di cui all'art. 43 della L.R. 12/2005 da parte di soggetti privati è subordinata al rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 18 aprile 2016, n.50 Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle Direttive 2014/23/UE e 2014/24/UE.

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 approvati e vigenti alla data di adozione 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 nella convenzione, 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 similari);
- 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, trattorie, 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, ecc.).

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	Luglio 2016	Aprile 2017	12
CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini		CONSULENTE PER IL SIT Dott. Leonardo Baldini	CONSULENTE PER IL SIT Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 - www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

- 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'art. 8, comma 1 della L.R.11.03.2005 n. 12 e successive modiche, solo 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 deve necessariamente possedere i seguenti contenuti minimi:
- la destinazione d'uso, la superficie lorda di pavimento e le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle attrezzature;
  - 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;
  - i tempi per la realizzazione dell'opera;
  - la durata della convenzione almeno ventennale e le eventuali condizioni di rinnovo e/o subentro di terzi;
  - l'indicazione della proprietà delle aree e delle opere interessate dall'intervento ed il relativo regime proprietario di tutte le aree;
  - l'indicazione delle aree da assoggettare a pubblica servitù a seguito della realizzazione degli interventi;
  - l'indicazione dei vari soggetti interessati e responsabili della gestione e manutenzione del servizio e l'accollamento ad essi dei relativi costi;
  - 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;
  - le tariffe e le modalità di fruizione pubblica, a garanzia dell'accessibilità economica a tutte le categorie di utenza conformi ad analoghe tipologie di servizio ad erogazione pubblica, in relazione agli orari di apertura o a periodi di tempo;
  - il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
  - 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.
  - 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.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	Luglio 2016	Aprile 2017	13
CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	CONSULENTE PER IL SIT Dott. Leonardo Baldini	CONSULENTE PER IL SIT Dott. Leonardo Baldini	CONSULENTE PER IL SIT Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 - www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

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 ciclopedonali;
- 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'art.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. Perequazione e compensazione

12.1. Il Piano dei Servizi nella cartografia di progetto identifica le aree destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, da acquisire al patrimonio pubblico tramite il meccanismo di perequazione, la cui regolamentazione è contenuta nell'art. 6 degli "Indirizzi Normativi" del Documento di Piano.

12.2. Il Piano dei Servizi nella cartografia di progetto identifica altresì le aree destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, da acquisire al patrimonio pubblico tramite il meccanismo di compensazione, la cui regolamentazione è contenuta nell'art. 10.6 degli "Indirizzi Normativi" del Documento di Piano.

12.3. Considerato che in seguito all'accoglimento delle osservazioni al P.G.T. i diritti edificatori virtuali generati dagli ambiti di perequazione sono risultati superiori a quelli effettivamente realizzabili negli ambiti di trasformazione, il Comune effettua annualmente il monitoraggio dell'andamento dei trasferimenti dei diritti edificatori nel registro delle transazioni e adotta, se necessario, le conseguenti varianti al Documento di Piano o al Piano dei Servizi al fine di ridurre gli ambiti di perequazione o di incrementare le quote di volume di perequazione da realizzare negli ATR e ZTR.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Luglio 2016	<b>AGGIORNAMENTO</b> Aprile 2017	<b>FOGLIO</b> 14
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	<b>CONSULENTE DEL PAESAGGIO</b> Arch. Nevi Mondini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Dott. Leonardo Baldini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 - 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 - www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

**Art. 13. Parametri, indici e norme per l'edificazione**

13.1. 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 ogni 4 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 dell'ambito del tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale, ed a norma del Codice Civile rispetto alle confinanti zone del centro storico (nuclei di antica formazione di cui all'art. 13 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano delle Regole);
- d. Le aree scoperte devono essere destinate a giardino con alberature ad alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq di superficie scoperta, e per un migliore impatto paesaggistico, 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 e 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. Le aree destinate a servizi caratterizzate dalla presenza di boschi o zone umide, individuati nella cartografia del Documento di Piano e nella Tav. 3A del Piano dei Servizi, sono inedificabili e non sono computabili ai fini edificatori; i progetti degli interventi in tali aree devono essere redatti in conformità ai criteri di cui all'art. 13.2.4 lettera b); in tali aree sono vietati gli interventi che alterino l'equilibrio naturale, l'abbattimento, il taglio, la potatura degli alberi, salvo in casi di specie dannose; sono altresì vietati la riduzione delle superfici boscate, la sostituzione dei boschi con altre colture, l'introduzione di essenze non autoctone;
- f. 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. 5018 del 26.06.2007 e successive modificazioni), ed il contenimento dell'inquinamento luminoso;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	DATA EMISSIONE Luglio 2016	AGGIORNAMENTO Aprile 2017	FOGLIO 15
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	CONSULENTE PER IL SIT Dott. Leonardo Baldini	CONSULENTE PER IL SIT Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 - www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>



g. Negli immobili e i manufatti esistenti alla data di approvazione del P.G.T., 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 e manutenzione straordinaria, come definiti dall'art. 4.1, lettere a) e b) delle "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano delle Regole.

13.2. Nelle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico individuate nella cartografia di progetto alla scala 1:5000 e 1:2000 devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

13.2.1. SERVIZI PER L'ISTRUZIONE – Scuole per l'infanzia e primo ciclo (scuola primaria e secondaria di primo grado)

- If = 2,0 mc/mq
- Rc = 50%
- Hmax = 15 m

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Luglio 2016	<b>AGGIORNAMENTO</b> Aprile 2017	<b>FOGLIO</b> 16
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	<b>CONSULENTE DEL PAESAGGIO</b> Arch. Nevi Mondini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Dott. Leonardo Baldini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 – www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

13.2.2. SERVIZI PER L'ISTRUZIONE – Scuole secondo ciclo (licei, licei artistici e istituti d'arte, istituti tecnici, istituti professionali, ed altre scuole di formazione)

- If = 3,0 mc/mq
- Rc = 50%
- Hmax = 15 m

13.2.3. SERVIZI DI INTERESSE COMUNE – Servizi per le istituzioni, servizi per la cultura, servizi sanitari, servizi sociali e ricreativi, servizi assistenziali, servizi cimiteriali, servizi religiosi.

- If = 4,5 mc/mq, fatto salvo quanto previsto per l'Edilizia Residenziale Pubblica da realizzare negli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale, quantificate negli "Indirizzi Normativi" del Documento di Piano e contrassegnate sulla cartografia di progetto da specifica simbologia
- Rc = 60%
- Hmax = 15 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'art. 43 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano delle Regole.

Nelle aree destinate all'attività religiosa e di culto è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature di proprietà ed in gestione dell'Ente istituzionalmente competente, connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale e culturale). La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto, pertanto la realizzazione e la gestione delle attrezzature non è assoggettata alla stipula di alcuna convenzione, ovvero atto di asservimento o regolamento d'uso.

Le aree per servizi abitativi sociali (Edilizia Residenziale Pubblica) di progetto sono individuate in maniera puntuale con specifico simbolo grafico nella cartografia; la quantificazione del volume minimo da garantire per tali servizi, indicata negli "Indirizzi Normativi" del Documento di Piano, ha carattere vincolante, mentre ha carattere indicativo la quantificazione della superficie riportata nelle colonne "Progetto" delle tabelle riepilogative del Cap. 9 della "Relazione" del Piano dei Servizi, in quanto tale superficie dipende dall'indice fondiario proposto nella soluzione progettuale del piano attuativo.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Luglio 2016	<b>AGGIORNAMENTO</b> Aprile 2017	<b>FOGLIO</b> 17
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	<b>CONSULENTE DEL PAESAGGIO</b> Arch. Nevi Mondini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Dott. Leonardo Baldini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 – www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

13.2.4. AREE VERDI, GIARDINI E PARCHI – Aree verdi attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi, per il riposo e la ricreazione degli adulti, giardini e parchi urbani, parchi naturali e parchi agricoli.

In tali ambiti è vietata qualsiasi costruzione, se non quelle strettamente necessarie per la percorribilità, la manutenzione, la gestione e le necessità minime dell'utenza; è consentita l'installazione di elementi di arredo urbano e di segnaletica.

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.

Le aree verdi a sviluppo lineare lungo i corsi d'acqua, che costituiscono importanti elementi di connessione fisica e visiva dell'edificato con il territorio naturale ed agricolo ("Asse verde"), ancorché non necessariamente soggette ad esproprio, possiedono valore di bene ambientale e, fino all'eventuale acquisizione al demanio pubblico, pur in presenza dell'attività agricola ammessa, devono essere tutelate, valorizzate e mantenute aperte alla fruizione collettiva attraverso idonea convenzione; devono essere rese percorribili da percorsi ciclopedonali che permettano di valorizzarne la valenza paesaggistica.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Luglio 2016	<b>AGGIORNAMENTO</b> Aprile 2017	<b>FOGLIO</b> 18
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	<b>CONSULENTE DEL PAESAGGIO</b> Arch. Nevi Mondini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Dott. Leonardo Baldini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 - www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

Nelle aree naturalistico-ricreative da realizzare tramite interventi di recupero di ex cave dismesse, è consentita l'installazione di impianti sportivi e manufatti per il gioco all'aperto e per il tempo libero. Il Piano identifica inoltre come area ecologico-ambientale la foresta della valle comprensiva della cascina come elemento da valorizzare per rendere l'area maggiormente fruibile alla funzione ambientale pubblica. Per tali scopi le aree ricadenti in tale ambito potranno essere assoggettate a specifici accordi, ai sensi degli artt. 92 e 93 della LR 12/2005 e smi.

I progetti degli interventi di riqualificazione o di realizzazione delle aree verdi, dei giardini e dei parchi, delle aree naturalistico-ricreative, delle aree a servizi ecologici-ambientali 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 dei corsi d'acqua, dei pendii e delle scarpate, delle cave e delle discariche;
  - la tutela e l'incremento delle superficie boscate presenti, il miglioramento della struttura del bosco, aumentando la diversità specifica delle essenze arboree e arbustive (creazione di radure erbacee, macchie boscate di differente età e densità, collegate tramite sentieri, strade forestali, ruscelli, sorgenti ecc.);
  - 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:

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Luglio 2016	<b>AGGIORNAMENTO</b> Aprile 2017	<b>FOGLIO</b> 19
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	<b>CONSULENTE DEL PAESAGGIO</b> Arch. Nevi Mondini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Dott. Leonardo Baldini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 - 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 - www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

- 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.

13.2.5. SERVIZI PER LO SPORT – Attrezzature ed impianti sportivi di tipo fisso coperte e scoperte, e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali: esercizi commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

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

La  $S_{lp}$  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 13.2.4.

Per la costruzione di impianti sportivi in ambiti di particolare rilevanza paesaggistica devono essere adottati criteri progettuali finalizzati alla massima riduzione dell’impatto, privilegiando soluzioni che prevedano oltre al parziale interrimento dei fabbricati, interventi di mitigazione ambientale.

13.2.6. VASCHE DI LAMINAZIONE – Casse di espansione fluviale per il contenimento di effetti indesiderati di piene in occasione di eventi meteorologici straordinari.

Nelle aree destinate a vasche di laminazione è vietata qualsiasi costruzione, se non quelle strettamente necessarie per la percorribilità perimetrale (percorsi ciclo-pedonali, ponti), la manutenzione e la gestione idraulica (manufatti per l’immissione e lo scarico delle portate di piena); è consentita l’installazione di elementi di arredo urbano e di segnaletica.

La superficie del bacino di laminazione (fondo della cassa) deve essere mantenuta adatta alla coltivazione agricola, asportando lo strato vegetale superficiale e ricollocandolo in loco ad interventi ultimati; deve essere preferibilmente inerbita in modo da ottenere un prato stabile polifita, la cui manutenzione preveda l’esecuzione periodica di sfalci e non siano utilizzati fertilizzanti, diserbanti, fitofarmaci al fine di preservare la qualità delle acque sotterranee.

La realizzazione delle sponde (scarpate) deve essere effettuata tramite tecniche di ingegneria naturalistica che permettano di limitare l’azione di erosione delle acque, di consolidare i terreni e al tempo stesso di favorire il recupero dei processi ecologici.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	DATA EMISSIONE Luglio 2016	AGGIORNAMENTO Aprile 2017	FOGLIO 20
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	CONSULENTE PER IL SIT Dott. Leonardo Baldini	CONSULENTE PER IL SIT Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 – www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

La sistemazione complessiva della vasca di laminazione deve essere orientata alla creazione di un'area ad elevata naturalità, attraverso l'utilizzo di specie igrofile, attraverso interventi di mitigazione e di miglioramento ambientale (impianto di alberi ed arbusti di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone adatte alle condizioni stagionali e funzionali alla creazione di luoghi di rifugio e di alimentazione idonei per l'avifauna), rispettando i valori paesaggistici dell'ambiente in cui sono inserite.

### 13.2.7. PARCHEGGI – Aree ed attrezzature per la sosta organizzata dei veicoli.

- Rc = 70%
- Hmax = 10 m

I parcheggi a raso 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 mitighino l'impatto ambientale.

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

I parcheggi in sottosuolo devono garantire in superficie una parte di area verde attrezzata con riporti di terra sufficienti per la piantumazione di arbusti e piccole alberature.

### 13.2.8. 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 può stabilire, con apposito regolamento, specifiche prescrizioni relative alle pavimentazioni, all'arredo urbano, all'illuminazione ed alle insegne; può altresì contestualmente o successivamente alla classificazione della rete stradale da effettuarsi nell'ambito del "Piano Generale del Traffico Urbano", 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.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	DATA EMISSIONE Luglio 2016	AGGIORNAMENTO Aprile 2017	FOGLIO 21
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	CONSULENTE PER IL SIT Dott. Leonardo Baldini	CONSULENTE PER IL SIT Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 – www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

I progetti per la realizzazione di nuove piste ciclopedonali 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".

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 prevedere una adeguata sistemazione paesistica di mitigazione ambientale delle scarpate, dei terrapieni e degli 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.

13.2.9. SERVIZI TECNOLOGICO AMBIENTALI – Aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti per la distribuzione dell'acqua potabile, per il disinquinamento e la depurazione delle acque, per la raccolta e il trattamento dei rifiuti, 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.

Le fasce di rispetto degli impianti di depurazione sono regolamentate dall'art. 45 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano delle Regole.

Le fasce di rispetto degli impianti di captazione delle acque pubbliche sono regolamentate dall'art. 46 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano delle Regole.

13.3. Nelle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico contrassegnate nella cartografia di progetto con i codici 1.02.02.P, 4.01.44.P, 3.04.01.P, 7.04.01.P, 3.05.01.P, 2.01.02.P, 2.01.04.P, 1.01.16.P, 4.01.03.P e 4.02.04.P devono essere rispettate le seguenti rispettive prescrizioni, al fine di attuare le azioni di mitigazione indicate nell'Allegato 2 "Tabelle di valutazione finale delle azioni di piano" del Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano:

13.3.1. Cod. 1.02.02.P – Scuola secondaria II° Ist. "F.Gonzaga" ZC05:

- Utilizzare dispositivi a basso consumo idrico nei sistemi di irrigazione delle aree a verde;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	Luglio 2016	Aprile 2017	22
CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini		CONSULENTE PER IL SIT Dott. Leonardo Baldini	CONSULENTE PER IL SIT Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 – www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

- Incentivare l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili;
- Assoggettare il progetto alla procedura di autorizzazione paesaggistica, qualora prevista dal D.Lgs. 42/2004;
- Prevedere aree attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- Utilizzare dispositivi di illuminazione che rispettino i contenuti della normativa sul risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso.

## 13.3.2. Cod. 4.01.44.P – Area verde ZC06:

- Assoggettare il progetto alla procedura di autorizzazione paesaggistica, qualora prevista dal D.Lgs. 42/2004;
- Effettuare preliminarmente alla realizzazione delle previsioni di piano, una campagna di scavo al fine di verificare la presenza di eventuali reperti archeologici;
- Conservare gli esemplari vegetali di pregio, ove presenti.

## 13.3.3. Cod. 3.04.01.P e 7.04.01.P – Centro servizi ambientali AC21:

- Garantire il rispetto dei valori limite della normativa specifica sull'inquinamento atmosferico e acustico;
- Garantire l'allaccio alle reti idrica e fognaria esistenti;
- Utilizzare dispositivi a basso consumo idrico sia negli impianti che nei sistemi di irrigazione delle aree a verde;
- Assoggettare il progetto alla procedura di autorizzazione paesaggistica, qualora prevista dal D.Lgs. 42/2004;
- Conservare gli esemplari vegetali di pregio, ove presenti;
- Utilizzare dispositivi di illuminazione che rispettino i contenuti della normativa sul risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso;
- Prevedere sistemi per evitare la dispersione di calore ed il consumo dell'energia elettrica;
- Verificare la delimitazione del centro abitato e garantire il rispetto delle fasce di rispetto stradale, come definite dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di attuazione.

## 13.3.4. Cod. 3.05.01.P – Campi da calcio AC21b:

- Prevedere barriere con funzione di filtro contro l'inquinamento acustico e atmosferico, causati dalla contigua area produttiva;
- Garantire l'allaccio alle reti idrica e fognaria esistenti;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	Luglio 2016	Aprile 2017	23
CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini		CONSULENTE PER IL SIT Dott. Leonardo Baldini	CONSULENTE PER IL SIT Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 – www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>



- Utilizzare dispositivi a basso consumo idrico sia negli impianti che nei sistemi di irrigazione delle aree a verde;
- Incentivare l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili;
- Assoggettare il progetto alla procedura di autorizzazione paesaggistica, qualora prevista dal D.Lgs. 42/2004;
- Conservare gli esemplari vegetali di pregio, ove presenti;
- Prevedere aree attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- Utilizzare dispositivi di illuminazione che rispettino i contenuti della normativa sul risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso;
- Prevedere sistemi per evitare la dispersione di calore ed il consumo dell'energia elettrica;
- Verificare la delimitazione del centro abitato e garantire il rispetto delle fasce di rispetto stradale, come definite dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di attuazione.

13.3.5. Cod. 2.01.02.P – Magazzino comunale ZC23a e ZC23b:

- Incentivare l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili;
- Assoggettare il progetto alla procedura di autorizzazione paesaggistica, qualora prevista dal D.Lgs. 42/2004;
- Utilizzare dispositivi di illuminazione che rispettino i contenuti della normativa sul risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso;
- Prevedere sistemi per evitare la dispersione di calore ed il consumo dell'energia elettrica;
- Verificare la delimitazione del centro abitato e garantire il rispetto delle fasce di rispetto stradale, come definite dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di attuazione.

13.3.6. Cod. 2.01.04.P – Piazza Astore ZC26:

- Incentivare l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili;
- Assoggettare il progetto alla procedura di autorizzazione paesaggistica, qualora prevista dal D.Lgs. 42/2004;
- Utilizzare dispositivi di illuminazione che rispettino i contenuti della normativa sul risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso.

13.3.7. Cod. 1.01.16.P – Polo scolastico (Scuola primaria e secondaria I°):

- Garantire l'allaccio alle reti idrica e fognaria esistenti;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	Luglio 2016	Aprile 2017	24
CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini		CONSULENTE PER IL SIT Dott. Leonardo Baldini	CONSULENTE PER IL SIT Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 – www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

- Utilizzare dispositivi a basso consumo idrico sia negli impianti che nei sistemi di irrigazione delle aree a verde;
- Incentivare l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili;
- Conservare gli esemplari vegetali di pregio, ove presenti;
- Prevedere aree attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- Utilizzare dispositivi di illuminazione che rispettino i contenuti della normativa sul risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso;
- Prevedere sistemi per evitare la dispersione di calore ed il consumo dell'energia elettrica;
- Garantire il rispetto dei valori limite previsti dalla normativa specifica sull'inquinamento elettromagnetico (fasce di rispetto relative agli elettrodotti);
- Verificare la delimitazione del centro abitato e garantire il rispetto delle fasce di rispetto stradale, come definite dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di attuazione;
- Incentivare l'uso di mezzi di trasporto sostenibili.

#### 13.3.8. Cod. 4.01.03.P – Centro Sportivo Tamburello:

- Garantire l'allaccio alle reti idrica e fognaria esistenti;
- Utilizzare dispositivi a basso consumo idrico sia negli impianti che nei sistemi di irrigazione delle aree a verde;
- Incentivare l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili;
- Conservare gli esemplari vegetali di pregio, ove presenti;
- Prevedere aree attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- Utilizzare dispositivi di illuminazione che rispettino i contenuti della normativa sul risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso;
- Prevedere sistemi per evitare la dispersione di calore ed il consumo dell'energia elettrica;
- Verificare la delimitazione del centro abitato e garantire il rispetto delle fasce di rispetto stradale, come definite dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di attuazione.

#### 13.3.9. Cod. 4.02.04.P – Centro Polisportivo e parco pubblico Pirossina:

- Garantire l'allaccio alle reti idrica e fognaria esistenti;
- Utilizzare dispositivi a basso consumo idrico sia negli impianti che nei sistemi di irrigazione delle aree a verde;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	Luglio 2016	Aprile 2017	25
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Nevi Mondini	CONSULENTE PER IL SIT Dott. Leonardo Baldini	CONSULENTE PER IL SIT Andrea Mocco
	ING. UGO BERNINI ING. MARCO SPEZIA	CAIRE CONSORZIO STABILE - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 – www.caire.it	DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI ARCH. GIULIO SATURNI

- Incentivare l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili;
- Prevedere aree attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- Utilizzare dispositivi di illuminazione che rispettino i contenuti della normativa sul risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso;
- Prevedere sistemi per evitare la dispersione di calore ed il consumo dell'energia elettrica;
- Verificare la delimitazione del centro abitato e garantire il rispetto delle fasce di rispetto stradale, come definite dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di attuazione.

#### Art. 14. Parco Locale di Interesse Sovracomunale

14.1. La cartografia del Piano dei Servizi, denominata *"La rete dei servizi di progetto"* identifica con apposita perimetrazione le aree interessate alla formazione di un parco di scala sovracomunale, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30.11.1983 n. 86 e s.m.i..

14.2. I principali obiettivi del P.L.I.S. riguardano:

- la connessione e di integrazione tra il sistema del verde urbano e quello delle aree protette di interesse regionale e provinciale;
- la tutela dell'ambiente del il paesaggio naturale, salvaguardando le zone umide, migliorando qualitativamente e quantitativamente il patrimonio delle risorse forestali;
- la tutela del paesaggio agrario;
- la valorizzazione del patrimonio architettonico storico-artistico e/o monumentale;
- la promozione della fruibilità delle componenti del paesaggio naturale, agrario e storico-culturale, anche attraverso la tutela dei percorsi storici con valore di panoramicità.

14.3. Le aree comprese all'interno del perimetro del P.L.I.S. non destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico si conformano alla disciplina prevista dal Piano delle Regole.

14.4. Per i percorsi e i collegamenti ciclopedonali compresi all'interno del perimetro del P.L.I.S. valgono le disposizioni di cui all'art 13.2.8 inerenti la viabilità caratterizzata da visuali paesaggistiche privilegiate.

#### Art. 15. Regime transitorio delle aree per servizi

15.1. 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.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Luglio 2016	<b>AGGIORNAMENTO</b> Aprile 2017	<b>FOGLIO</b> 26
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	<b>CONSULENTE DEL PAESAGGIO</b> Arch. Nevi Mondini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Dott. Leonardo Baldini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 - www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

**TITOLO III - NORME FINALI****Art. 16. Efficacia**

- 16.1. 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 prescrittivi e vincolante.
- 16.2. 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.
- 16.3. Non configurano vincolo espropriativi 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.
- 16.4. Le previsioni di servizi contenute all'interno di comparti perimetrati definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, hanno le caratteristiche di cui al comma 2 del presente articolo.
- 16.5. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

**Art. 17. Procedure di aggiornamento del Piano dei Servizi**

- 17.1. Il Piano dei Servizi deve essere verificato a cadenza annuale e aggiornato con riferimento all'insorgere di nuove esigenze o alle azioni correttive eventualmente prospettate nella fase di monitoraggio della Valutazione Ambientale Strategica.
- 17.2. Ogni modifica deve essere approvata dal Consiglio Comunale, secondo le procedure di legge.
- 17.3. La realizzazione di servizi su aree diverse da quelle individuate dalle tavole progettuali denominate "La rete dei servizi di 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. 18. Derghe**

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

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Luglio 2016	<b>AGGIORNAMENTO</b> Aprile 2017	<b>FOGLIO</b> 27
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	<b>CONSULENTE DEL PAESAGGIO</b> Arch. Nevi Mondini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Dott. Leonardo Baldini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 - 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 - www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>

**Art. 19. Indirizzi**

- 19.1. 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.
- 19.2. Il Piano dei Servizi indica gli obiettivi generali per la riqualificazione del sistema della mobilità, demandando al Piano Generale del Traffico Urbano (P.G.T.U.) la puntuale definizione delle relative previsioni.
- 19.3. 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.
- 19.4. Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda agli "Indirizzi Normativi" del Documento di Piano ed alle "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano delle Regole.

**Art. 20. Principi interpretativi**

- 20.1. Le presenti norme si applicano esclusivamente con riferimento alle prescrizioni grafiche riportate nelle tavole progettuali denominate "La rete dei servizi di progetto" e "La struttura del sistema dei servizi".
- 20.2. Nel caso in cui si riscontrino lacune o discordanze fra le indicazioni tra le tavole progettuali e le presenti Norme, 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'art 8, mentre sono da ritenersi indicative le superfici riportate nelle colonne "Progetto" delle tabelle riepilogative del Cap. 9 della "Relazione" del Piano dei Servizi. Relativamente alla destinazione funzionale delle aree per servizi, sono vincolanti le prescrizioni grafiche (retini e simboli) riportate nelle tavole progettuali.
- 20.3. Nel caso si riscontrino discordanze tra le indicazioni di tavole di progetto a scala diversa, sono valide quelle contenute nella tavola con rapporto di scala maggiore.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Luglio 2016	<b>AGGIORNAMENTO</b> Aprile 2017	<b>FOGLIO</b> 28
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Geom. Matteo Rodella - Arch. Nadia Penna	<b>CONSULENTE DEL PAESAGGIO</b> Arch. Nevi Mondini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Dott. Leonardo Baldini	<b>CONSULENTE PER IL SIT</b> Andrea Mocco
<b>POLARIS - Studio Associato</b> - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>ING. UGO BERNINI</b> <b>ING. MARCO SPEZIA</b>	<b>CAIRE CONSORZIO STABILE</b> - Via Reverberi, 2 42100 - Reggio Emilia - Tel.: 0522 451657 - www.caire.it	<b>DOTT. GIAMPIERO LUPATELLI</b> <b>ARCH. GIULIO SATURNI</b>