



Comune di Orsenigo
Provincia di Como

Licia Viganò
Sindaco
Responsabile Settore Urbanistica

Paola Marzorati
Assessore all'Urbanistica

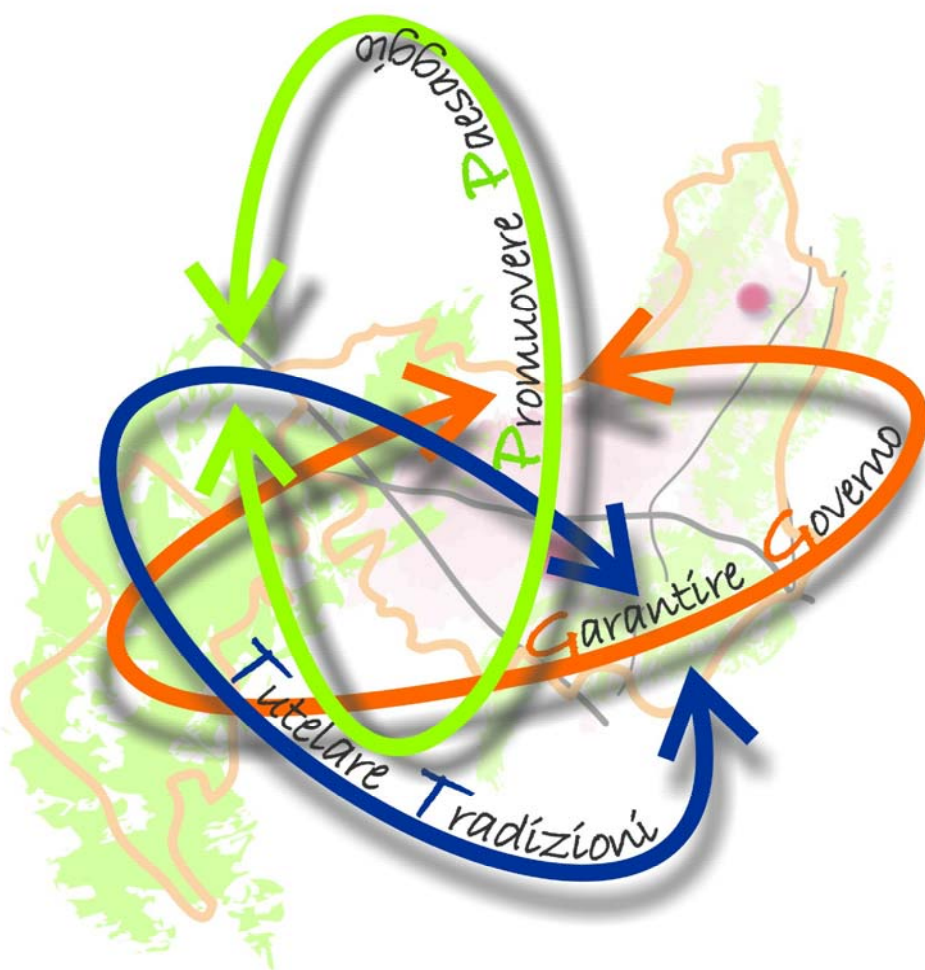
Elena Bello
Segretario Comunale

Laura Ferrari
coordinatrice Ufficio di Piano e progettista P.G.T.

adozione
delibera C.C. n. 34 del 29.11.2010

approvazione
delibera C.C. n. 16 del 10.05.2011

pubblicazione B.U.R.L.
n. del



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

piano dei servizi

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE

10 MAGGIO 2011



Indice

| | |
|--|----|
| Contenuti ed efficacia | 5 |
| Articolo 1. Tipologie di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale | 5 |
| Articolo 2. Servizi per il tessuto residenziale..... | 5 |
| Articolo 3. Servizi per il tessuto produttivo e artigianale, terziario commerciale | 6 |
| Articolo 4. Servizi privati di interesse pubblico | 7 |
| Articolo 5. Attrezzature e servizi religiosi..... | 7 |
| Articolo 6. Servizi tecnologici | 7 |
| Articolo 7. Infrastrutture tecnologiche per le telecomunicazioni..... | 7 |
| Articolo 8. Servizi cimiteriali..... | 8 |
| Articolo 9. Ambiti delle infrastrutture per la mobilità | 8 |
| Articolo 10. Dotazione minima delle aree per servizi | 9 |
| Articolo 11. Dotazione minima di parcheggi | 10 |
| Articolo 12. Attuazione del Piano dei Servizi | 12 |
| Articolo 13. Monetizzazione delle aree destinate ai servizi..... | 13 |





Contenuti ed efficacia

Il Piano dei Servizi determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, costituito dalla popolazione stabilmente residente, da quella che il Documento di Piano prevede sarà insediata e da quella gravitante sul territorio comunale. Per soddisfare le relative esigenze, conferma le attrezzature ed i servizi esistenti eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione od il potenziamento ed individua le nuove attrezzature da realizzare ed i nuovi servizi da rendere definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.

Il Piano dei Servizi è costituito da relazione, disciplina normativa ed elaborati cartografici. Il Piano dei Servizi è altresì integrato dal Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS).

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo e, tra questi: fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra le tavole e le presenti norme, queste ultime.

Articolo 1. Tipologie di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

In base al ruolo e alle funzioni assunte e conferite entro le previsioni del Piano di Governo del Territorio, il Piano dei Servizi distingue, attraverso una diversa rappresentazione grafica, due diverse tipologie in ragione delle funzioni e destinazioni d'uso servite:

- *servizi per le funzioni residenziali;*
- *servizi per le funzioni produttive e artigianali, terziario commerciali.*

Attraverso una diversa rappresentazione grafica, il Piano identifica le tipologie di servizi anche in ragione delle seguente suddivisione:

- *servizi esistenti* ovvero gli spazi, le attrezzature e le attività già disponibili e fruibili sul territorio che contribuiscono alla dotazione di servizi esistente;
- *servizi in attuazione* ovvero gli spazi, le attrezzature e le attività previste nell'ambito dei piani attuativi o degli atti di programmazione negoziata approvati e convenzionati;
- *servizi in progetto* ovvero i servizi e le conseguenti dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico previsti dal Piano dei Servizi o connesse all'attuazione degli interventi insediativi previsti dal Piano di Governo del Territorio.

L'uso specifico di singole aree o beni eventualmente non indicato negli elaborati cartografici si intende quello in essere alla data del 17 settembre 2010.

Articolo 2. Servizi per il tessuto residenziale

Costituiscono servizi per il tessuto residenziale, il complesso degli spazi e delle attrezzature destinati ad accogliere le attività di servizio necessarie alla popolazione stabilmente residente, alla popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano o, infine, alla popolazione eventualmente gravitante nel territorio.

I servizi per le funzioni residenziali sono riconducibili alle seguenti macro-categorie:

- *servizi di interesse comune*
sono servizi di interesse comune le aree ove esistono o sono previste attrezzature quali: sedi o delegazioni comunali, centri sanitari e ambulatori, biblioteca, ufficio postale, presidi di pubblica sicurezza e di protezione civile, spazi per attività culturali, luoghi e sale per il culto, strutture ricreative e sedi di associazioni, servizi per gli anziani, servizi per i minori, sedi ed impianti per servizi di volontariato e di assistenza alla persona, servizi di assistenza alla prima infanzia.
- *servizi per l'istruzione*
sono servizi per l'istruzione le aree già destinate o da destinare ad accogliere attrezzature scolastiche, nonché quelle necessarie per integrarne la dimensione allo scopo di rispettare lo standard stabilito dalla legge.
L'edificazione dei servizi per l'istruzione rispetta i limiti specifici fissati dalle disposizioni vigenti in materia di edilizia scolastica per ciascun ordine e grado.
- *verde e attività sportive*
sono le aree riservate a spazi pubblici per l'organizzazione di parchi urbani e giardini di quartiere, zone a verde, verde di connettivo e le relative attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero quali campi di calcio, basket, pallavolo, bocce, piste di pattinaggio, con le relative strutture di servizio nonché le palestre annesse agli edifici scolastici aventi utilizzo plurimo.
- *servizi per la sosta e la mobilità*
sono servizi per la sosta e la mobilità le aree destinate alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico anche interrati nonché le piste ciclabili e ciclopedonali funzionali a garantire fruizione ed accessibilità ai servizi e al territorio comunale e le piazze e gli spazi pubblici pedonali a bassa caratterizzazione di verde ornamentale.

Articolo 3. Servizi per il tessuto produttivo e artigianale, terziario commerciale

Si definiscono servizi per il tessuto produttivo e artigianale, terziario commerciale, gli spazi e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico che, in forza di convenzionamento o asservimento all'uso pubblico, se di proprietà o gestione privata, sono destinate ad accogliere attività di servizio e di supporto alle imprese ed alle attività economiche presenti sul territorio comunale.

I servizi di cui al comma precedente sono riconducibili alle seguenti macro-categorie:

- *servizi di interesse generale*
sono servizi di interesse generale le aree destinate alla realizzazione di attrezzature quali mense aziendali, asili nido, spazi ricreativi e di ritrovo specificamente connaturati alle attività produttive e ad altre attività similari.
- *verde di connettivo*
sono così definite le aree destinate al verde connettivo di prossimità, funzionali alla qualificazione del tessuto produttivo artigianale e terziario commerciale.
- *servizi per la sosta e la mobilità*
sono servizi per la sosta e la mobilità le aree destinate alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico e le relative pertinenze.

Articolo 4. Servizi privati di interesse pubblico

Sono definiti servizi privati di interesse pubblico le attrezzature, i luoghi e gli spazi entro cui si collocano attività a cui può essere riconosciuto un interesse pubblico o generale.

La realizzazione e la gestione dei servizi privati di interesse pubblico è attuata da associazioni, enti, fondazioni, cooperative, società e singoli privati che si impegnino a realizzarli e a gestirli in conformità con le disposizioni normative vigenti.

I servizi privati di interesse pubblico sono computati ai fini della dotazione complessiva di servizi ed attrezzature di interesse pubblico o generale se regolati da apposito atto di asservimento, da una Carta dei Servizi e da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.

Le aree destinate a servizi privati di interesse pubblico non preordinano l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale, né di altri enti pubblici.

Articolo 5. Attrezzature e servizi religiosi

Le aree per le attrezzature religiose sono quelle interessate da edifici per il culto.

Le attrezzature religiose sono computate nella loro misura effettiva nell'ambito della dotazione globale di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Articolo 6. Servizi tecnologici

Sono le aree destinate ad attrezzature ed impianti pubblici e/o di uso pubblico di carattere tecnologico, quali la piattaforma ecologica, le reti e gli impianti di acquedotto, fognatura e depurazione, le centrali telefoniche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e del gas metano e i relativi impianti di manutenzione, le infrastrutture tecnologiche per le telecomunicazioni nonché tutte le sottoreti tecnologiche identificate dal Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo.

Nella realizzazione dei servizi e degli impianti tecnologici devono essere rispettate le prescrizioni igieniche e di sicurezza stabilite dalla leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

Gli interventi di nuova costruzione di edifici, strutture e manufatti a servizio delle reti tecnologiche pubbliche e private e di realizzazione di sottoreti sono subordinati al rilascio dei necessari titoli abilitativi, se previsti, da parte degli Enti competenti.

Articolo 7. Infrastrutture tecnologiche per le telecomunicazioni

Sono definite infrastrutture tecnologiche per le telecomunicazioni le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati ad impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, è consentita su aree di proprietà comunale solo nei siti individuati dal Piano dei Servizi, previa stipula di contratto di locazione.

Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia.

La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata al rilascio dei necessari titoli abilitativi da parte degli Enti competenti.

8

È ammessa l'installazione di impianti CB, previa comunicazione al Comune, per prevalenti attività di protezione civile e pronto intervento.

Negli elaborati cartografici è individuata l'area, di proprietà comunale, per eventuali installazioni di impianti per le telecomunicazioni.

Per le relative fasce di rispetto si fa riferimento alle disposizioni normative vigenti.

Articolo 8. Servizi cimiteriali

Le aree per attrezzature cimiteriali sono quelle occupate dai cimiteri esistenti e quelle previste per il loro ampliamento nonché dalle aree circostanti costituenti la fascia di rispetto dei cimiteri medesimi, destinate alla salvaguardia igienico ambientale e all'ampliamento delle strutture e delle attrezzature complementari.

In tali aree è consentito realizzare opere cimiteriali ed opere connesse, quali parcheggi e spazi di manovra, aiuole e aree a verde, recinzioni, nonché uffici della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale. È inoltre consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti abbiano una superficie massima di 12 mq e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente.

È vietata la costruzione di nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.

È consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale, purché l'esercizio dell'attività agricola non richieda permanenza di acqua nel terreno.

Articolo 9. Ambiti delle infrastrutture per la mobilità

Il piano individua nuovi tracciati stradali di progetto in grado di migliorare la viabilità interna ai nuclei abitati esistenti.

La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali relativa alla viabilità locale di progetto ha valore indicativo fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera.

La viabilità di progetto indicata dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi dovrà essere oggetto di valutazione e di successiva definizione puntuale in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata o all'interno di altri strumenti di progettazione e programmazione.

Articolo 10. Dotazione minima delle aree per servizi

Negli Ambiti di Trasformazione e negli Ambiti di Completamento deve essere assicurata la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nelle quantità minime previste dalle disposizioni di attuazione del Documento di Piano e dalla disciplina normativa del Piano delle Regole, nel rispetto degli indirizzi operativi e progettuali definiti dal presente Piano dei Servizi.

Per ogni Ambito di Trasformazione il Documento di Piano prevede la quantità di aree da destinare a servizi e le loro caratteristiche principali, indicando per alcuni ambiti anche la funzione specifica che questi stessi servizi devono assolvere e la loro collocazione, in ragione degli obiettivi da conseguire in termini di qualificazione degli interventi e di fruibilità e accessibilità dei servizi previsti.

Le previsioni riferite alle dotazioni minime relative agli Ambiti di Trasformazione dovranno in ogni caso essere effettivamente individuate e localizzate in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, in ragione della funzionalità urbanistica e della fruibilità ed accessibilità dei servizi previsti.

Le modalità di intervento e di realizzazione dei servizi indicati negli Ambiti di Trasformazione saranno oggetto di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Per ogni Ambito di Completamento il Piano delle Regole prevede la quantità minima di aree da destinare a servizi che può essere anche interamente monetizzata.

Nel caso di Piani Recupero e di altri piani attuativi dovranno essere previste aree per servizi di interesse pubblico o generale, da reperire in loco o monetizzabili, nelle quantità e nelle modalità di seguito definite.

Nel caso di interventi diretti, con o senza opere, che determinino un mutamento di destinazione d'uso di aree ed immobili o parti di essi, dovranno essere previste aree per servizi di interesse pubblico o generale, da reperire in loco o monetizzabili, nelle quantità minime di seguito specificate.

In generale, la dotazione minima di aree da destinare a servizi non può essere inferiore a:

- 26,5 mq/ab per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro di 100 mc/ab;
- 20 % della superficie territoriale (St) per gli usi produttivi e artigianali;
- 100 % della superficie lorda di pavimento (Slp) per gli usi commerciali, terziari e ricettivi, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Il reperimento delle aree per servizi deve avvenire, preferibilmente, nell'ambito dell'area di intervento. È ammessa la cessione di aree esterne al perimetro di intervento, a condizione che ne sia garantita l'accessibilità e la fruibilità. Tale facoltà dovrà essere effettivamente valutata in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, quando avrà luogo l'individuazione e la localizzazione delle dotazioni minime previste mentre le modalità di intervento e di realizzazione saranno oggetto di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Con riferimento agli usi commerciali, l'ammissibilità dell'apertura di nuovi esercizi, l'ampliamento o il trasferimento delle attività di vendita al dettaglio è subordinata alla verifica dei vincoli di natura urbanistica e al rispetto della dotazione minima di servizi indicata dal piano.

Il reperimento della dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generata dal mutamento di destinazione d'uso deve in ogni caso essere verificato dall'Amministrazione Comunale in rapporto alla dotazione di aree per servizi esistente ed attribuibile alla precedente destinazione d'uso dell'area o dell'edificio.

Qualora l'Amministrazione Comunale effettuata la verifica di cui sopra, accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree per servizi nell'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, verrà valutata la possibilità di cessione di altra area ritenuta idonea all'interno del territorio comunale o, in alternativa, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al valore minimo di monetizzazione stabilito con apposito provvedimento dall'Amministrazione Comunale.

Il reperimento del fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generato dal mutamento di destinazione d'uso avviene a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Articolo 11. Dotazione minima di parcheggi

Nell'ambito di piani attuativi, atti di programmazione negoziata, permessi di costruire convenzionati e nel caso di interventi diretti realizzabili con D.I.A. o con permesso di costruire semplice, dovrà essere garantita la realizzazione, all'interno dell'area di intervento, della seguente dotazione minima di aree a parcheggio (Ap):

- per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione;
- per la destinazione produttiva ed artigianale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 5 mq di SIp, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione;

- per la destinazione commerciale e terziaria la dotazione di aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 2 mq di SIp, di cui almeno l'80% da ricavare esternamente alla recinzione;
- per le attività di somministrazione di alimenti e bevande nonché per circoli, teatri, cinema e simili la dotazione di aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 2,5 mq di SIp, di cui almeno l'80% esterna alla recinzione;
- per le attività del settore ricettivo direzionale e turistico la dotazione di aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 2 mq di SIp, di cui almeno il 70% esterna alla recinzione;
- per le attività agrituristiche la dotazione di aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 2 mq di SIp, di cui almeno il 70% da ricavare esternamente alla recinzione.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggio pertinenziali in ragione di 1 mq ogni 7,5 mq di SIp, calcolato sulla volumetria resa abitativa e con l'obbligo del reperimento della quota minima del 40% esterna alla recinzione. Entrambe le quote dovranno prevedere un minimo di 1 posto auto, anche per frazioni inferiori a 12,50 mq, ritenuta questa la dimensione minima del singolo posto auto.

Il rapporto di pertinenzialità dei parcheggi dovrà essere garantito da atto da trascriversi nei registri immobiliari ai sensi delle disposizioni normative vigenti.

La monetizzazione della dotazione minima di parcheggi è ammessa all'interno dei nuclei di antica formazione. In tale contesto la morfologia del tessuto edificato strettamente connessa al reticolo viario attorno a cui lo stesso si sviluppa non consentono di recuperare a parcheggio spazi idonei in dimensione, accessibilità e funzionalità, se non attraverso interventi che determinano lo stravolgimento dell'impianto consolidato dello stesso nucleo storico.

Diversamente, all'interno del tessuto urbano consolidato, del tessuto di completamento e di trasformazione, l'opportunità della monetizzazione deve essere valutata per ogni singolo piano attuativo, atto di programmazione negoziata, permesso di costruire convenzionato e nel caso di interventi diretti realizzabili con D.I.A. o con permesso di costruire semplice, avendo quali criteri di riferimento:

- l'accessibilità, la funzionalità e la fruibilità delle aree a parcheggio (Ap) indicate quali dotazioni minime;
- la necessità di garantire il giusto equilibrio in termini di dotazioni e di disponibilità di spazi per la sosta all'interno del tessuto edificato entro cui l'intervento viene a collocarsi;
- l'attenta considerazione delle destinazioni d'uso e delle funzioni prevalenti all'interno del comparto oggetto di intervento, al fine di valutare l'effettivo fabbisogno delle aree a parcheggio;

- la necessità di salvaguardare l'assetto e la caratterizzazione morfologica del tessuto edificato esistente, con particolare riferimento all'impianto compositivo dei nuclei di antica formazione.

La monetizzazione della dotazione minima di parcheggi è sempre esclusa per le attività del settore commerciale collocate esternamente ai nuclei di antica formazione.

Articolo 12. Attuazione del Piano dei Servizi

Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi.

L'acquisizione da parte del Comune può avvenire tramite cessione gratuita da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione di piani attuativi, atti di programmazione negoziata o degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, attraverso acquisizione bonaria o, nei termini di legge, tramite esproprio.

In sede di pianificazione attuativa si dovrà in particolare prevedere:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti dagli atti convenzionali, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi;
- la monetizzazione, ove consentita dall'Amministrazione Comunale, in alternativa - totale o parziale - alla cessione, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per i servizi come definiti nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione delle aree medesime.

La dotazione di servizi ed attrezzature prevista dal Piano dei Servizi può essere attuata:

- direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti Pubblici attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, su aree di proprietà comunale o di altri Enti Pubblici o su aree acquisite gratuitamente nell'ambito di piani attuativi, atti di programmazione negoziata o attraverso proprie fonti di finanziamento;
- da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale su aree di proprietà comunale, date in concessione previa convenzione con i privati interessati alla realizzazione e gestione degli interventi e dei relativi servizi, o su aree di proprietà privata.

Le previsioni relative ai servizi ed attrezzature non si configurano pertanto come vincolo espropriativo e non sono dunque soggette a decadenza.

La realizzazione di servizi da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici è assoggettata al rilascio di idoneo titolo abilitativo alla costruzione, accompagnato da apposito atto di asservimento, regolamento d'uso e accreditamento, finalizzato a garantire le modalità dell'uso pubblico delle aree e delle attrezzature medesime.

La realizzazione dei servizi è effettuata applicando i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi definiti in relazione alla qualificazione del servizio stesso dalle prescrizioni della legislazione di settore.

Articolo 13. Monetizzazione delle aree destinate ai servizi

Laddove la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e per servizi pubblici e di uso pubblico o generale non risulti possibile o, non fosse ritenuta utile alla collettività in relazione sia all'estensione, alla localizzazione e conformazione delle aree stesse, sia in relazione alla programmazione e pianificazione comunale, il Piano dei Servizi prevede che, in luogo della cessione totale o parziale, possa essere corrisposta al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree e comunque non inferiore al costo minimo di monetizzazione stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Tale possibilità deve essere disciplinata mediante apposita convenzione urbanistica, fermo restando che i proventi della monetizzazione debbano essere utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

L'opportunità della monetizzazione dovrà essere valutata per ogni singolo piano attuativo, atto di programmazione negoziata o permesso di costruire convenzionato in funzione della necessità di rispettare una razionale morfologia urbana nonché della possibilità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi esistenti e di reperire aree verdi e parcheggi nelle zone che risultano deficitarie.

Per le attività commerciali esterne ai nuclei di antica formazione è esclusa la possibilità della monetizzazione.

Negli interventi disciplinati dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole che riguardino la realizzazione di medie strutture di vendita, il fabbisogno di parcheggi pubblici deve essere interamente soddisfatto all'interno del perimetro del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata.

L'Amministrazione Comunale, con apposita delibera, procede annualmente alla definizione dei valori minimi di monetizzazione.