



COMUNE DI

**LUNGAVILLA**

PROVINCIA DI PAVIA

**PGT**

Piano di Governo del Territorio

**VARIANTE n. 02/2020**

**18**

**PdS**

**Piano dei Servizi**

**Fascicolo**

**NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE  
DEL PIANO DEI SERVIZI**

SINDACO  
Carla Beccaria

PROGETTISTI  
dott. arch. Mario Mossolani  
dott. ing. Marcello Mossolani

SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Roberto Bariani

COLLABORATORI  
geom. Mauro Scano

TECNICO COMUNALE  
arch. Clara Nobile



**STUDIO MOSSOLANI**

Urbanistica Architettura Ingegneria

Via della Pace n. 14 - 27045 Casteggio (PV) - Tel. 0383-890096 - E-mail: [info@studiomossolani.it](mailto:info@studiomossolani.it)

**Comune di Lungavilla**  
Provincia di Pavia

# PGT

Piano di Governo del Territorio  
**PIANO DEI SERVIZI**

## NORME TECNICHE

**Varianti al PGT n. 02/2020**

### INDICE

<b>TITOLO I.</b>	<b>RIFERIMENTI NORMATIVI .....</b>	<b>3</b>
Articolo 1.	Contenuto del Piano dei Servizi .....	3
Articolo 2.	Criteri di programmazione economica e rapporto con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche .....	3
Articolo 3.	Rapporto del Piano dei Servizi con gli studi di settore.....	4
Articolo 4.	Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche .....	4
Articolo 5.	Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole .....	4
Articolo 6.	Varianti al Piano dei Servizi .....	4
<b>TITOLO II.</b>	<b>INDICI E PARAMETRI EDILIZI E NORME SULLE DISTANZE.....</b>	<b>5</b>
Articolo 7.	Definizione dei parametri e degli indici edilizi.....	5
Articolo 8.	Parametri ed indici per l'edificazione .....	5
Articolo 9.	Disposizioni relative alle distanze .....	8
<b>TITOLO III.</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO E MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO.....</b>	<b>10</b>
Articolo 10.	Destinazioni d'uso: definizione.....	10
Articolo 11.	Destinazioni d'uso: elenco .....	11
Articolo 12.	Mutamenti di destinazione d'uso che comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale .....	14
<b>TITOLO IV.</b>	<b>IL PIANO DEI SERVIZI.....</b>	<b>16</b>
<b>CAPO I.</b>	<b>DEFINIZIONE DEI SERVIZI .....</b>	<b>16</b>
Articolo 13.	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria .....	16
Articolo 14.	Elenco dei servizi disciplinati dal PdS.....	16
<b>CAPO II.</b>	<b>QUANTIFICAZIONE DELLE AREE PER I SERVIZI .....</b>	<b>17</b>
Articolo 15.	Aree per servizi in rapporto alle destinazioni d'uso .....	17
<b>SEZIONE 1 AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI SOGGETTI A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....</b>		<b>17</b>
Articolo 16.	Aree per servizi negli ambiti soggetti ad intervento edilizio diretto .....	17
<b>SEZIONE 2 AREE PER SERVIZI NEI PIANI DI RECUPERO NELL'AMBITO DELLA CITTÀ STORICA .....</b>		<b>18</b>
Articolo 17.	Cessione di aree e possibilità di monetizzazione.....	18
<b>SEZIONE 3 AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO.....</b>		<b>18</b>
Articolo 18.	Piani attuativi: oneri di urbanizzazione .....	18
Articolo 19.	Piani attuativi: aree per servizi .....	18
Articolo 20.	Piani attuativi: tabelle riassuntive delle aree per servizi .....	19
<b>SEZIONE 1 AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....</b>		<b>21</b>
Articolo 21.	Permessi di costruire convenzionati: oneri di urbanizzazione.....	21
Articolo 22.	Permessi di costruire convenzionati: aree per servizi.....	21
Articolo 23.	Permessi di costruire convenzionati: tabelle riassuntive delle aree per servizi .....	22
<b>CAPO III.</b>	<b>REALIZZAZIONE E GESTIONE DEI SERVIZI .....</b>	<b>23</b>
Articolo 24.	Convenzioni per la realizzazione diretta di attrezzature e servizi.....	23
Articolo 25.	Edilizia residenziale sociale privata .....	23

<b>CAPO IV. SERVIZI PUBBLICI RESIDENZIALI - SR .....</b>	<b>24</b>
<b>SEZIONE 1 ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO.....</b>	<b>24</b>
Articolo 26. Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (a1, a2) .....	24
<b>SEZIONE 2 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.....</b>	<b>25</b>
Articolo 27. Attrezzature amministrative-istituzionali (b1) .....	25
Articolo 28. Attrezzature religiose (b2) .....	26
Articolo 29. Attrezzature ricreative e sociali all'aperto (b4) .....	27
Articolo 30. Attrezzature cimiteriali (b5) .....	27
<b>SEZIONE 3 VERDE PUBBLICO, ATTREZZATO E SPORTIVO.....</b>	<b>28</b>
Articolo 31. Attrezzature sportive (c1).....	28
Articolo 32. Verde naturale e attrezzato (c2) .....	29
<b>SEZIONE 4 PARCHEGGI.....</b>	<b>29</b>
Articolo 33. Parcheggi pubblici (d) .....	29
<b>CAPO V. SERVIZI TECNOLOGICI - T .....</b>	<b>30</b>
Articolo 34. Servizi tecnologici .....	30
Articolo 35. Servizi tecnici urbani (t1) .....	30
Articolo 36. Servizi ecologici (t2) .....	31
Articolo 37. Impianti e stazioni radio base per la telefonia mobile (t3) .....	31
<b>CAPO VI. SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO - P .....</b>	<b>32</b>
Articolo 38. Casa di riposo (p1) .....	32
<b>CAPO VII. SERVIZI DI INTERESSE GENERALE - SG.....</b>	<b>33</b>
Articolo 39. Definizione.....	33
Articolo 40. Riserva naturale "Stagni di Lungavilla" (sg1) .....	33
<b>CAPO VIII. SERVIZI DELLA MOBILITÀ-M .....</b>	<b>34</b>
Articolo 41. Servizi della mobilità .....	34
Articolo 42. Mobilità stradale (m1): viabilità esistente e di progetto .....	35
Articolo 43. Mobilità dolce (m2): piste ciclopedonali di progetto.....	36
Articolo 44. Stazioni di rifornimento (m3): distributori di carburante .....	36
<b>CAPO IX. LIMITI DI RISPETTO.....</b>	<b>37</b>
Articolo 45. Limiti di rispetto .....	37
Articolo 46. Limiti di rispetto stradale.....	37
Articolo 47. Limiti di rispetto cimiteriali .....	38
Articolo 48. Limiti di rispetto del depuratore.....	39
Articolo 49. Limiti di rispetto ferroviario .....	39
Articolo 50. Zona di rispetto e zona di tutela assoluta dei pozzi idropotabili .....	39

## TITOLO I. RIFERIMENTI NORMATIVI

### Articolo 1. Contenuto del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della LR 12/2005. Esso ha il compito di definire la pianificazione e le azioni ritenute necessarie per l'adeguamento del sistema delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale alle esigenze dei cittadini.
2. Il Piano dei Servizi definisce pertanto:
  - a) le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
  - b) le aree per l'edilizia residenziale pubblica;
  - c) la dotazione a verde;
  - d) i corridoi ecologici;
  - e) il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato, nonché tra opere viabilistiche ed aree urbanizzate;
  - f) le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, i loro costi e le modalità di attuazione, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano;
  - g) la dotazione di servizi che deve essere assicurata negli ambiti di trasformazione;
  - h) la tutela del paesaggio;
  - i) le prescrizioni per la qualità paesaggistica al fine di evitare processi di degrado.
3. A tale scopo, le presenti norme contengono:

La classificazione delle aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche e di uso o interesse pubblico, in coerenza con le individuazioni contenute nel Documento di Piano, e le disposizioni per la loro sistemazione.

La determinazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Le disposizioni ed i criteri per la programmazione economica.
4. L'individuazione, nel Piano dei Servizi, delle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e le relative prescrizioni hanno carattere vincolante e configurano vincolo espropriativo delle stesse.
5. Detta individuazione non configura vincolo espropriativo e non è pertanto soggetta a decadenza in tutti i casi in cui la norma contempla la facoltà della realizzazione diretta di attrezzature e servizi da parte dei proprietari delle aree individuate dal Piano dei Servizi, comprese quelle all'interno degli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano.
6. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

### Articolo 2. Criteri di programmazione economica e rapporto con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche

#### 1. Criteri di programmazione

Il Piano dei Servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.

Per gli ambiti destinati a servizi pubblici, di interesse pubblico e di interesse generale, il Piano dei Servizi indirizza la qualità, localizzazione, fruizione e fattibilità degli interventi.

Per gli ambiti destinati alla mobilità (servizi della mobilità M), le previsioni di Piano si attuano anche in riferimento al Piano Urbano del Traffico ed agli accordi di programma tra il comune e la provincia; in particolare, la rete ciclopedonale urbana principale interessa ambiti sia di interesse pubblico sia di interesse generale, demandando ai progetti esecutivi la loro puntuale definizione.

Gli interventi sulla viabilità sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme legge e secondo le competenze degli enti gestori, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità ("limiti di rispetto stradale"), ove necessarie, a protezione dei nastri stradali.

#### 2. Rapporto con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche

In sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere pubbliche, l'Amministrazione Comunale indica i valori generali ed anche economici per l'attuazione triennale delle previsioni di PGT.

Tale indicazione, a carattere programmatico non prescrittivo, tiene conto della valutazione dei fabbisogni, dello stato e previsione di attuazione del Piano dei Servizi in aree ed opere, dell'individuazione delle risorse pubbliche e private necessarie.

### **Articolo 3. Rapporto del Piano dei Servizi con gli studi di settore**

1. La Classificazione Acustica del territorio comunale detta norme e individua interventi per la mitigazione ed il risanamento lungo le grandi linee di traffico, a tutela degli insediamenti. In particolare, dovranno essere valutati gli interventi per la mitigazione della presenza delle linee ferroviarie esistenti, anche in funzione dello studio e realizzazione di nuove fermate nel contesto urbano.
2. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), allegato al Piano dei Servizi, detta le prescrizioni per la realizzazione dei servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo, connessi o no al sistema infrastrutturale.
3. Il Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC), quando e se predisposto, detterà le prescrizioni riguardanti i caratteri illuminotecnici e formali degli impianti di illuminazione; inoltre dovrà dettare le caratteristiche di bonifica degli impianti aerei a fini paesistici e di sicurezza (anche ai sensi degli adempimenti previsti dalla legislazione vigente), con priorità all'ipotesi del relativo interrimento. In questo senso, gli interventi di sostituzione di detti impianti potranno essere attuati previa predisposizione di studio per l'inserimento paesistico e per la valutazione degli interrimenti necessari.
4. Per la situazione idrografica di superficie, anche a carattere minore, si fa riferimento alle Norme Tecniche Geologiche ed alle Norme di Polizia Idraulica relative al Reticolo Idrico, nonché alla normativa regionale vigente.

### **Articolo 4. Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche**

1. Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.

### **Articolo 5. Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole**

1. Per quanto non trattato dalle presenti norme, si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano delle Regole).
2. In particolare, si rimanda alla normativa del Documento di Piano per quanto riguarda la definizione dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d'uso.

### **Articolo 6. Variante al Piano dei Servizi**

1. Non costituisce variante al Piano dei Servizi, e quindi non necessita di specifico provvedimento amministrativo, la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale comprese nelle medesime tipologie di servizi elencate nell'Articolo 14.
2. In questi casi, i progetti preliminari delle opere dovranno essere espressamente approvati dal Consiglio Comunale.

## TITOLO II. INDICI E PARAMETRI EDILIZI E NORME SULLE DISTANZE

### Articolo 7. Definizione dei parametri e degli indici edilizi

1. Le definizioni ed i parametri contenute nel presente Titolo sono comuni al Documento di Piano, al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole.

### Articolo 8. Parametri ed indici per l'edificazione

1. St (mq) - Superficie territoriale

È l'intera superficie delimitata dal perimetro esterno di ogni ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano. La superficie territoriale St è l'area, di proprietà privata, destinata alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal Documento di Piano (nuove lottizzazioni, interventi di recupero, ecc.). In tale area si concentrano i volumi V e/o le superfici lorde di pavimento SLP previsti dalle Norme Tecniche. La superficie territoriale St comprende le superfici fondiaria Sf e le aree per le opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

2. Sf (mq) - Superficie fondiaria

È costituita dalla superficie dell'area di pertinenza edificabile degli edifici esistenti o di previsione, sulla quale il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o no ad un piano attuativo. Essa pertanto non comprende le aree per l'urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

3. SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Sono compresi nel calcolo della SLP:

- a) i locali di tutti i piani (fuori terra, interrati, seminterrati, di sottotetto e soppalchi), se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili;
- b) le strutture destinate a fienile, capannone, rustico e simili, anche se aperte.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a) i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ed adibiti a vano scala, vano e locale macchina ascensore, ecc.;
- b) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
- c) le logge, i porticati, gli androni passanti, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio, gli ascensori e i montacarichi aperti;
- d) i locali di servizio dell'edificio (quali cantina, lavanderia, bagno di servizio, deposito e simili, spazi per le apparecchiature degli impianti idrici, di depurazione, di riscaldamento e raffrescamento, di condizionamento dell'aria, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas e simili, locali per le macchine degli ascensori e per la raccolta delle immondizie, serbatoi, ecc.), qualora abbiano altezza netta interna inferiore a 2,40 m;
- e) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti:
  - soffitto piano o con pendenza inferiore al 28% o superiore al 45%;
  - finestre, portefinestre, abbaini e ogni altro tipo di apertura (apribile o fissa, verticale, orizzontale o in andamento di falda, ecc.) che consentano - con verifica su ogni locale e sulla media di tutti i locali - un rapporto di aeroilluminazione o di illuminazione o di aerazione superiore o uguale a 1/20;
  - affacci di porte o finestre o portefinestre su balconi e terrazzi;
  - altezza interna media superiore a 2,40 m;
  - altezza interna minima all'imposta superiore a 1,50 m.
- f) i vani degli abbaini, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti, precisando che sono consentiti solo con pendenza di falda uguale a quella della falda del tetto da cui emergono:
  - larghezza netta interna in pianta superiore a 1,00 m;
  - superficie in pianta superiore a 3,00 mq;
  - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) di dimensioni superiori a 0,90x0,90 m o con diametro superiore a 0,90 m se circolari;
  - numero superiore a uno per ogni vano scala o scala che consenta l'accesso al piano di sottotetto (sia di edificio unifamiliare sia di edificio plurifamiliare);

- g) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (legnaie, ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue, ecc.) con altezza massima Hr di 2,20 m, superficie massima di 10,00 mq e nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare; tali manufatti sono realizzabili con intervento edilizio diretto, soggetto a semplice comunicazione (con indicazione del manufatto da catalogo merceologico) e parere preventivo dell'ufficio tecnico comunale; (*Variante n. 01/2016*)
- h) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di 1,50 m;
- i) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali e con copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), aventi altezza massima Hr non superiore a 2,50 m, superficie non superiore a 10,00 mq e nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare;
- j) i locali, aventi altezza netta interna non superiore a 2,40 m, destinati al ricovero delle autovetture, qualora:
- siano sottostanti al primo piano agibile, con qualunque superficie;
  - siano in corpo autonomo completamente interrato, ossia emergente non più di 0,60 m misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto, con qualunque superficie;
  - siano in corpo autonomo fuori terra, con superficie massima di 1 mq ogni 10 mc di volume e con altezza massima Hr non superiore a 3,00 m; (*Variante n. 01/2016*)
- k) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante;
- l) limitatamente agli ambiti produttivi:
- le tettoie aperte almeno su due lati fino a 5,00 m di profondità;
  - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri.
4. Sc (mq) - Superficie coperta
- È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate nel calcolo della SLP.
- Sono esclusi dal calcolo della Sc:
- a) le parti aggettanti aperte di gronde, balconi e simili, sporgenti meno di cm 150 dal filo esterno del muro dei fabbricati;
- b) i seguenti vani e locali, così come descritti nella definizione di SLP:
- i volumi tecnici;
  - le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
  - le piccole costruzioni di servizio;
  - le cucce per cani, gatti e animali domestici;
  - le strutture aperte decorative o di arredo;
  - i locali destinati al ricovero delle autovetture in corpo autonomo interrato;
  - le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante;
  - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri negli ambiti produttivi.
5. V (mc) - Volume degli edifici
- Il volume si ottiene sommando le superfici lorde di pavimento SLP complessive di ogni piano, moltiplicate per le rispettive altezze nette interne.
6. Qz (m) - Quota zero
- La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede di tutte le strade (pubbliche o private, esistenti o di progetto) su cui si affaccia il lotto. Se non esiste marciapiede, si considera la quota di un marciapiede virtuale di 15 cm di spessore.
- È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo 1,00 m rispetto alla quota zero convenzionale. Oltre tale misura verrà conteggiata per la parte eccedente.
7. He (m) - Altezza massima degli edifici
- E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz), fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, inteso come piano più alto dei locali non esclusi dal calcolo della SLP descritta nel presente articolo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta, la misura sarà fatta nel punto medio.
- Per gli edifici destinati ad attività produttiva o terziaria, l'altezza He è misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) sino al piano di imposta delle travi di copertura.
8. Hr (m) - Altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili
- E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) fino al punto più alto del manufatto (nel caso di box ed edifici accessori, fino al punto esterno più alto della copertura).

9.  $H_i$  (m) - Altezza netta interna

E' misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto, indipendentemente dalla presenza di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta, la misura sarà effettuata nel punto medio.

10.  $I_t$  (mc/mq) - Indice di edificabilità territoriale

Esprime il massimo volume edificabile (V) per ogni mq di superficie territoriale  $S_t$ .

11.  $I_f$  (mc/mq) - Indice di edificabilità fondiaria

Esprime il massimo volume edificabile (V) per ogni mq di superficie fondiaria  $S_f$ .

12.  $U_t$  (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale

Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq di superficie territoriale  $S_t$ .

13.  $U_f$  (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria

Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) costruibile per ogni mq di superficie fondiaria  $S_f$ .

14.  $R_c$  (%) - Rapporto di copertura

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta  $S_c$  e la superficie fondiaria  $S_f$ .

15.  $R_o$  (%) - Rapporto di occupazione del suolo

Definisce la quantità massima della superficie fondiaria  $S_f$  non permeabile all'acqua piovana, che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto suolo, comprese le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i vani tecnici, le vasche di raccolta, le intercapedini, i cortili con pavimentazione non permeabile, con esclusione dei serbatoi di carburante. Il rapporto  $R_o$  è misurato in percentuale sulla  $S_f$ , in analogia al rapporto  $R_c$ .

16.  $A_f$  (%) - Verde ecologico privato

Definisce la parte minima di superficie fondiaria ( $S_f$ ) permeabile all'acqua piovana, ossia esclusa dal calcolo del rapporto di occupazione del suolo, e che deve essere dotata di tappeto erboso. Essa non può essere sovrastante ad alcuna costruzione, anche se interrata, o a pavimentazione non permeabile. Ne sono ad esempio esclusi i giardini pensili, le coperture di autorimesse, i pavimenti autobloccanti tipo green block con fondo impermeabile, ecc. Il rapporto  $A_f$  è misurato in percentuale sulla  $S_f$ , in analogia al rapporto  $R_c$  e al rapporto  $R_o$ .

17.  $N_p$  (n/mq) - Indice di piantumazione di aree a verde ecologico privato

Definisce il numero minimo di piante di alto fusto da piantumare in rapporto alla superficie delle aree di verde ecologico privato. L'indice  $N_p$  può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

18.  $S_{Pp}$  (mq) - Superficie a parcheggio privato

Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, all'aperto o al coperto, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La  $S_{Pp}$  non rientra nel calcolo della SLP. Essa comprende gli spazi di manovra e quelli strettamente necessari all'accesso ai parcheggi e potrà essere comodamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

19.  $S_V$  (mq) - Superficie di vendita

Ai sensi della DGR n. 5054 del 4 luglio 2007, articolo 1, comma 3, la superficie di vendita  $S_V$  di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). Ai sensi dell'articolo 1, comma 5 della medesima DGR, la superficie di vendita  $S_V$  di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti), è calcolata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento SLP: in tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate.

20.  $L_m$  (mq) - Lotto minimo

Definisce la superficie fondiaria minima, ove prescritta, da destinare all'edificazione o alla trasformazione urbanistica dell'ambito interessato.



## Articolo 9. Disposizioni relative alle distanze

### 1. Df (m) - Distanza tra i fabbricati

È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a 150 cm.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

### 2. Distanze minime tra i fabbricati

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza  $H_e$  dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 m. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso di pareti (o parti di pareti), entrambe non finestrate, che si fronteggiano per un tratto inferiore a 12,00 m, la distanza minima è ridotta a 5,00 m, indipendentemente dall'altezza degli edifici.

È ammessa la costruzione in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine.

### 3. Distanze minime dai fabbricati di locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima di pareti di locali accessori (box e simili) aventi altezza massima  $H_r$  non superiore a 3,00 m ed altezza netta interna non superiore a 2,40 m, da qualunque tipo di parete, è ridotta a 3,00 m.

*(Variante n. 01/2016)*

### 4. Dc (m) - Distanza dal confine

È la distanza che intercorre tra le pareti o parti delle pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

#### 4.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti, è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti, è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza dell'edificio prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a 5,00 m, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza minima tra fabbricati.

E' ammessa la costruzione ad una distanza diversa dal confine, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati.

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine;
- qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, per realizzare edifici in reciproca aderenza sul confine.

#### 4.2. Distanze minime dai confini di proprietà: locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima dai confini di proprietà di pareti non finestrate di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza  $H_r$  non superiore a 3,00 m ed altezza interna non superiore a 2,40 m, è di 3,00 m o di 0,00 m (a confine). *(Variante n. 01/2016)*

Tale norma si applica anche senza accordo con il proprietario confinante.

### 5. Ds (m) - Distanza dal confine stradale

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il confine della strada stessa.

Si considera confine stradale la linea grafica indicata dalle tavole del PGT. In alternativa, può essere considerata la definizione del punto 10 dell'articolo 3 del nuovo Codice della Strada: il confine stradale è dato dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove

esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a 150 cm.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità nelle tavole grafiche del PdR.

5.1. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione è prescritta una distanza di 5,00 m, salvo i seguenti casi:

- costruzione in aderenza con edificio esistente: è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente;
- costruzione tra edifici esistenti (in allineamento): è ammessa una distanza dalle strade determinata dalla linea orizzontale che unisce gli spigoli degli edifici esistenti posti ai lati.

Negli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime dalle strade:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In ogni caso devono essere fatti salvi i disposti del nuovo Codice della Strada, di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni, che si intendono prevalenti sulla presente norma.

5.2. Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche (piano attuativo o permesso di costruire convenzionato), purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici, limitatamente agli edifici ed alle strade posti all'interno dei piani stessi.

5.3. Distanze minime dalle strade per locali destinati ad accessori (box e simili)

Come per tutti gli altri edifici, la distanza minima dalle strade dei locali destinati ad accessori (box e simili), indipendentemente dalle loro dimensioni, è di 5,00 m. *(Variante n. 01/2016)*

Tale norma si applica anche per i piani attuativi vigenti.

## **TITOLO III. DESTINAZIONI D'USO E MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

### **Articolo 10. Destinazioni d'uso: definizione**

1. Il presente articolo, ai fini dell'applicazione dell'articolo 10 e dell'art. 51 della LR 12/2005, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse.
2. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal PdR per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.
3. Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso.
4. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.
5. Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
6. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PdR a titolo di pertinenza o custodia.
7. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

## Articolo 11. Destinazioni d'uso: elenco

1. Nel presente articolo è riportato l'elenco delle attività trattate dalle presenti norme, articolate in una o più destinazioni d'uso.

### 1.1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

Destinazioni principali	<b>R1</b>	Abitazioni
Destinazioni complementari o compatibili		Pensionati, collegi, abitazioni collettive
Destinazioni accessorie		Tutti gli accessori

### 1.2. ATTIVITÀ COMMERCIALI

Destinazioni principali	<b>V</b>	Esercizi di vicinato (SV<150 mq)
	<b>MS1</b>	Medie strutture di vendita di primo livello (150 mq<SV<600 mq)
	<b>MS2</b>	Medie strutture di vendita di secondo livello (600 mq<SV<1.500 mq)
	<b>CC1</b>	Centri commerciali di primo livello (150 mq<SV<600 mq)
	<b>CC2</b>	Centri commerciali di secondo livello (600 mq<SV<1.500 mq)
	<b>GS</b>	Grandi strutture di vendita (SV>1.500 mq)
Destinazioni complementari o compatibili		Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio;</li> <li>- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio</li> </ul>
Destinazioni accessorie		Tutti gli accessori

La SV indicata nel prospetto di cui sopra è la "superficie di vendita", definita in un articolo precedente delle presenti norme.

Per centro commerciale (CC) si intende una media struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un'unica struttura a destinazione specifica: essi usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Si precisa che i centri commerciali CC1 e CC2 sono ammessi in tutti i casi in cui sono ammesse rispettivamente le medie strutture MS1 e MS2.

### 1.3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

Destinazioni principali	<b>D1</b>	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
	<b>D2</b>	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali)
	<b>D3</b>	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili
Destinazioni complementari o compatibili		Sono ammessi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio;</li> <li>- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività direzionali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio</li> </ul>
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

## 1.4. ATTIVITÀ RICETTIVE

Destinazioni principali	<b>RI1</b>	Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, motel, case-albergo, bed and breakfast, case di riposo
	<b>RI2</b>	Pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde
	<b>RI3</b>	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo: sale per divertimenti, sale da ballo, discoteche, sale bingo, sale di ritrovo, sale gioco, ecc
Destinazioni complementari o compatibili		nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività ricettive: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

## 1.5. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO

Destinazioni principali	<b>AS</b>	Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale: <ul style="list-style-type: none"> <li>- artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, carrozzieri, meccanici, elettrauto)</li> <li>- laboratori artigianali di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)</li> </ul>
Destinazioni complementari o compatibili		<ul style="list-style-type: none"> <li>- uffici amministrativi connessi alle attività</li> <li>- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività artigianali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio</li> </ul>
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

## 1.6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Destinazioni principali	<b>AP1</b> <b>AP2</b>	Attività produttive manifatturiere Depositi a cielo aperto
Destinazioni complementari o compatibili		<ul style="list-style-type: none"> <li>- magazzini</li> <li>- uffici</li> <li>- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività artigianali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio</li> <li>- spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di 150 mq</li> </ul>
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

## 1.7. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

Destinazioni principali	<b>SS</b>	Stazioni di rifornimento carburante, costituite da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotate di servizio igienico
Destinazioni complementari o compatibili		<ul style="list-style-type: none"> <li>- attrezzature di assistenza (officina, autolavaggio, gommista)</li> <li>- piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria</li> <li>- bar e ristorazione</li> <li>- servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati</li> </ul>
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

## 1.8. ATTIVITÀ AGRICOLE

Destinazioni principali	<b>A1</b>	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei salariati e dei coloni
	<b>A2</b>	Infrastrutture agricole: fabbricati ed impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi e la vendita diretta di prodotti dell'azienda, agriturismo, vendita diretta dei prodotti coltivati nell'azienda
	<b>A3</b>	Allevamenti di animali
	<b>A4</b>	Coltivazione dei fondi
Destinazioni complementari o compatibili		Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agromeccanica, con esclusione di residenze e uffici
Destinazioni accessorie		Tutti gli accessori

## 1.9. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Destinazioni principali	<b>AE</b>	Attività connesse all'apertura e all'ampliamento di cave torbiere ed alla coltivazione delle sostanze minerali di cava conformi al Piano Cave provinciale
Destinazioni complementari o compatibili		- uffici e piccoli depositi connessi alle attività - servizi igienici per il personale
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

## 1.10. ACCESSORI

Destinazioni	<b>AC1</b>	Accessori interni ed esterni degli edifici: scale, cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, pensiline, terrazze e porticati
	<b>AC2</b>	Accessori delle aree esterne: recinzioni, cortili, marciapiedi, orti e giardini, gazebo, depositi attrezzi, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive all'aperto ad uso privato, sentieri e strade di servizio all'attività principale, ripostigli, ricoveri animali domestici
	<b>AC3</b>	autorimesse per le vetture e simili

## 2. Le destinazioni eventualmente non comprese nell'elenco devono essere classificate secondo criteri di analogia.

## 2.1. Particolari indicazioni

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano relative alle destinazioni d'uso. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

La residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio consentita nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale di commercio, direzionale, ricettiva, artigianale di servizio, produttiva, deve essere commisurata all'attività effettivamente svolta, per evitare che artificiose destinazioni produttive si trasformino, di fatto, in attività residenziali. In questi casi la destinazione residenziale può essere consentita contestualmente o dopo la realizzazione delle attività principali ammesse e non viceversa.

## **Articolo 12. Mutamenti di destinazione d'uso che comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

### 1. Destinazione d'uso

Il PdR definisce e regola le destinazioni d'uso degli immobili e delle aree. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare o dell'area è quella stabilita dal provvedimento autorizzativo; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto di notorietà sottoscritto dal proprietario attuale.

### 2. Mutamento di destinazione d'uso

Per mutamento di destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi funzionali. I mutamenti di destinazione d'uso dovranno avvenire nel rispetto delle previsioni del Piano delle Regole.

### 3. Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso che comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi

I mutamenti di destinazione d'uso che comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono disciplinati secondo i casi seguenti, ai sensi degli articoli 51 e 52 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

#### 3.1. Mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie

Essi sono soggetti solo a preventiva comunicazione al comune.

Si applica la disciplina seguente:

- qualora la destinazione d'uso sia modificata prima dello scadere di dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto al comune il contributo di costruzione, fissato nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione;
- qualora la destinazione d'uso sia modificata dopo lo scadere di dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, nulla è dovuto al comune.

#### 3.2. Mutamenti di destinazione d'uso senza opere per esercizi commerciali di categoria superiore al vicinato

Si tratta dei mutamenti di destinazione d'uso, senza opere edilizie, in cui è prevista la destinazione commerciale con superficie di vendita SV superiore a quella di vicinato ( $SV > 150 \text{ mq}$ ), ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114.

L'autorizzazione commerciale è subordinata alla cessione gratuita o alla istituzione di servitù ad uso pubblico (a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione) delle eventuali aree aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione.

#### 3.3. Mutamenti di destinazione d'uso comportanti la realizzazione di opere edilizie

Essi sono soggetti a titolo abilitativo.

Si applica la disciplina seguente:

- Per gli interventi non soggetti al pagamento del contributo di costruzione, è fatto obbligo di provvedere alla cessione gratuita o alla istituzione di servitù ad uso pubblico (a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione) delle eventuali aree aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione.
- Per gli interventi soggetti al pagamento del contributo di costruzione, null'altro è dovuto al comune, intendendosi la quota di cessione assolta con la corresponsione degli oneri di urbanizzazione, che sono stati calcolati tenendo conto del costo delle aree.

### 4. Aree per servizi pubblici da cedere in caso di mutamenti di destinazione d'uso

Con riferimento ai punti 3.2 e 3.3 del comma precedente, la superficie di aree per servizi da cedere al comune, per ogni  $\text{m}^2$  di SLP interessata dal mutamento di destinazione d'uso, è indicata nella seguente tabella, che è stata ottenuta considerando i valori parametrici di ciascuna destinazione d'uso definiti dall'Articolo 15:

AREE PER SERVIZI IN FUNZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO			
Residenziale	=	18,00	$\text{m}^2/\text{abitante}$
Produttiva	=	20%	della SLP
Terziaria	=	100%	della SLP

Destinazione d'uso			Quota iniziale m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Quota finale m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Differenza ± m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Quota dovuta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
da residenziale	a produttivo	=	0,36	0,20	- 0,16	-
	a terziario	=	0,36	1,00	+ 0,64	0,64
da produttiva	a residenziale	=	0,20	0,36	+ 0,16	0,16
	a terziario	=	0,20	1,00	+ 0,80	0,80
da terziaria	a residenziale	=	1,00	0,36	- 0,64	-
	a produttivo	=	1,00	0,20	- 0,80	-

Nelle ipotesi di cui sopra, occorre fare riferimento alla SLP interessata dall'intervento, calcolata, nel permesso di costruire o denuncia di inizio attività, in misura reale o virtuale. Qualora il comune accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree da cedere nell'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta all'amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal comune, fatto salvo quanto già corrisposto a titolo di contributi concessori.



## TITOLO IV. IL PIANO DEI SERVIZI

### CAPO I. DEFINIZIONE DEI SERVIZI

#### Articolo 13. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, infrastrutture ed attrezzature pubbliche sono ripartite nel seguente modo:

1.1. Aree per opere di urbanizzazione primaria - U1

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi - aree ed opere - che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area, elencati all'articolo 44, comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12:

- strade;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- rete fognaria, rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato, riferendosi con questa dizione alle aree verdi di arredo urbano.

1.2. Aree per opere di urbanizzazione secondaria - U2

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi - aree, opere e relative attrezzature tecnologiche - che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei suoi quartieri, elencati all'articolo 44, comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12:

- a) Aree per l'istruzione
  - asili nido e scuole materne;
  - scuole dell'obbligo (scuola primaria e secondaria di primo grado);
  - strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo.
- b) Aree per attrezzature di interesse comune
  - mercati di quartiere;
  - presidi per la sicurezza pubblica;
  - delegazioni comunali;
  - chiese e altri edifici religiosi;
  - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
  - cimiteri.
- c) Aree a verde attrezzato e per lo sport
  - impianti sportivi di quartiere;
  - aree verdi di quartiere.

#### Articolo 14. Elenco dei servizi disciplinati dal PdS

1. Il PdS disciplina i seguenti ambiti destinati alle diverse tipologie dei servizi:

- Ambiti per servizi pubblici residenziali - SR
- Ambiti per servizi tecnologici - T
- Ambiti per servizi privati di interesse pubblico - P
- Ambiti per servizi di interesse generale - SG
- Ambiti per servizi della mobilità - M

2. Gli ambiti per servizi pubblici residenziali SR comprendono:

- le aree per opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente Articolo 13;
- i parcheggi di cui al precedente Articolo 13, elencati fra le aree per le opere di urbanizzazione primaria.

Essi sono così suddivisi:

a) Attrezzature di interesse comune

- a1: asilo nido e scuola dell'infanzia;
- a2: scuola primaria e secondaria di primo grado.

b) Attrezzature di interesse comune

- b1: attrezzature amministrative-istituzionali (per la pubblica amministrazione, quali municipio, tribunale, ecc.);

- b2: attrezzature religiose (culto, opere parrocchiali, oratori, educazione, cultura, sport, assistenza);
  - b4: attrezzature ricreative sociali all'aperto (quali piazze, mercati, ecc.);
  - b5: attrezzature cimiteriali.
  - c) Verde pubblico, attrezzato e sportivo
    - c1: attrezzature sportive (campi sportivi, palestre, piscine, ecc.);
    - c2: verde naturale e attrezzato (giardini pubblici, campi da gioco, ecc.).
  - d) Parcheggi pubblici
    - d: parcheggi a raso.
3. Gli ambiti per servizi tecnologici T comprendono:
- t1: servizi tecnici urbani;
  - t2: servizi ecologici;
  - t3: impianti e stazioni radio base per la telefonia mobile.
4. Gli ambiti per servizi privati di interesse pubblico P comprendono:
- p1: casa di riposo.
5. Gli ambiti per servizi di interesse generale SG identificano le attrezzature di livello sovracomunale, il cui bacino d'utenza si estende oltre i confini amministrativi del comune in cui sono situate.
- Essi sono così suddivisi:
- sg1: Riserva naturale "Stagni di Lungavilla".
6. Gli ambiti per servizi della mobilità M sono così suddivisi:
- a) Mobilità stradale (m1)
    - viabilità esistente;
    - viabilità di progetto.
  - b) Mobilità dolce (m2)
    - piste ciclopedonali di progetto.
  - c) Stazioni di rifornimento (m3)
    - distributori di carburante.

## CAPO II. QUANTIFICAZIONE DELLE AREE PER I SERVIZI

### Articolo 15. Aree per servizi in rapporto alle destinazioni d'uso

1. Le quantità minime di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, rapportate alle diverse tipologie di destinazioni d'uso, sono definite dai seguenti valori parametrici:

Attività residenziali	18,00 m <sup>2</sup> per abitante, ossia ogni 150 m <sup>3</sup> di volume di progetto
Attività produttive	20 m <sup>2</sup> ogni 100 m <sup>2</sup> di SLP produttiva di progetto
Attività commerciali, direzionali e terziarie	100 m <sup>2</sup> ogni 100 m <sup>2</sup> di SLP commerciale di progetto

2. Le quantità minime di aree per servizi di interesse generale non sono definite dal presente PdS, in quanto questa tipologia di servizio, ai sensi della LR 12/2005, non è obbligatoria.
3. Tutti gli interventi edilizi diretti, gli interventi soggetti a piano attuativo e gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato sono subordinati alla corresponsione al comune di contributi di costruzione e per la realizzazione ed il potenziamento dell'urbanizzazione primaria e secondaria.

## SEZIONE 1 AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI SOGGETTI A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

### Articolo 16. Aree per servizi negli ambiti soggetti ad intervento edilizio diretto

1. Nei casi di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire, DIA, ecc.), il rapporto con le aree per servizi è assolto con la corresponsione al comune del contributo di costruzione, che comprende gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria definiti dall'articolo 44 della LR 12/2005, fatti salvi gli interventi che comprendono il mutamento di destinazione d'uso espressamente disciplinati dall'Articolo 12 delle presenti norme.

2. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, secondo quanto stabilito dall'articolo 45 della medesima LR 12/2005.

## **SEZIONE 2 AREE PER SERVIZI NEI PIANI DI RECUPERO NELL'AMBITO DELLA CITTÀ STORICA**

### **Articolo 17. Cessione di aree e possibilità di monetizzazione**

1. Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole la disciplina dei Piani di Recupero relativi alla città storica, che non sono preliminarmente individuati e, pertanto, non sono classificati come "ambiti di trasformazione".
2. All'interno dei Piani di Recupero nella città storica, a seconda della destinazione d'uso prevista, deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico stabilita all'Articolo 15 delle presenti norme.
3. Per i Piani di Recupero nella città storica, è consentita la monetizzazione anche totale delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico, qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune.

## **SEZIONE 3 AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO**

### **Articolo 18. Piani attuativi: oneri di urbanizzazione**

1. Nei piani attuativi, il concorso degli operatori relativo alle aree per servizi ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolato da una convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire o la presentazione delle denunce di inizio attività, secondo quanto indicato dall'articolo 46 della LR 12/2005, con le seguenti modalità.
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria si assolvono con:
  - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;
  - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.
3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria si assolvono con:
  - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, fatta salva la facoltà di monetizzazione;
  - b) la realizzazione a cura dei proprietari di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.
4. Ove la realizzazione delle opere di cui ai punti b) e d) comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per l'urbanizzazione primaria e secondaria definiti dal Comune, è corrisposta la differenza.

### **Articolo 19. Piani attuativi: aree per servizi**

1. All'interno di ciascun piano attuativo, è prescritta un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
2. Le aree per servizi sono destinate ad ospitare le attrezzature al servizio del singolo ambito di trasformazione e del quartiere in cui è inserito. Tali aree sono definite in forma parametrica, in rapporto al numero di abitanti previsto per gli ambiti di trasformazione residenziali (mq/abitante), attribuendo 150 mc di volume di progetto a ciascun abitante, e alla SLP di progetto per gli ambiti di trasformazione produttivi e polifunzionali (% SLP).
3. La Legge Regionale n. 12/2005, art. 9, comma 3, prescrive che in tutti gli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano attuativo sia garantita una dotazione minima di aree per servizi pubblici pari a 18,00 metri quadrati per abitante.
4. La LR 12/2005 non prescrive una dotazione minima di aree per servizi pubblici negli ambiti di trasformazione con destinazione diversa da quella residenziale.
5. La localizzazione delle aree per servizi pubblici all'interno di ciascun ambito di trasformazione non è stabilita

dal PGT, ma è demandata agli strumenti urbanistici attuativi. Tali aree sono rappresentate in modo simbolico, attraverso cerchi colorati, nella "Carta degli ambiti di trasformazione" e nella "Carta dei servizi".

6. Le aree per servizi pubblici possono essere monetizzate in parte, qualora l'acquisizione delle stesse non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in conformità a quanto indicato dall'articolo 46, comma 1, lett. a) della LR 12/2005.
7. Viene in ogni caso definita la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, corrispondente alle aree da destinare a parcheggio (d) e verde attrezzato di quartiere (c2).
8. Le aree per servizi da cedere e monetizzabili negli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo sono dettagliate nei commi seguenti, a seconda della destinazione.
9. Aree per servizi pubblici negli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo: destinazione residenziale  
 Dotazione complessiva: 18,00 mq/ab.  
 Cessione minima: 12,00 mq/ab, equamente divisa in parcheggio (6,00 mq/ab) e verde attrezzato (6,00 mq/ab).  
 Monetizzazione massima: 6,00 mq/ab.
10. Aree per servizi pubblici negli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo: destinazione artigianale/produttiva  
 Dotazione complessiva: 20% della SLP di progetto.  
 Cessione minima: 10% della SLP di progetto, equamente divisa in parcheggio (5% della SLP) e verde attrezzato (5% della SLP).  
 Monetizzazione massima: 10% della SLP.
11. Aree per servizi pubblici negli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo: destinazione commerciale/direzionale/terziaria  
 Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.  
 Cessione minima: 50% della SLP di progetto, da destinare interamente a parcheggio.  
 Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.

## Articolo 20. Piani attuativi: tabelle riassuntive delle aree per servizi

### 1. Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano attuativo (ATR-PL)

La tabella seguente precisa le aree per servizi in ciascun ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo.

Il calcolo è stato effettuato ipotizzando che tutto il volume edificabile sia destinato a residenza. Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme e dalle "schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, indicati all'Articolo 19, commi 9, 10, 11.

Indirizzo	Sigla ambito	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
		abitanti max	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
		n	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>
Via Roma	ATR-PL 1	92	6,00	552	6,00	552	12,00	1.104	18,00	1.655	6,00	552
Via Pertini	ATR-PL 2	47	6,00	284	6,00	284	12,00	568	18,00	852	6,00	284
Via Sandri	ATR-PL 3	59	6,00	353	6,00	353	12,00	706	18,00	1.059	6,00	353
Via Massazza	ATR-PL 4	55	6,00	327	6,00	327	12,00	654	18,00	982	6,00	327
TOTALE		253	6,00	1.516	6,00	1.516	12,00	3.032	18,00	4.548	6,00	1.516

(Tabella modificata dalla Variante n. 02/2020)

## 2. Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano attuativo (ATP-PL)

La tabella seguente precisa le aree per servizi in ciascun ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano attuativo.

Indirizzo	Sigla ambito	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
		SLP_tot	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
		n	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>
<b>C. Colombina</b>	<b>ATP-PL 2</b>	7.471	5%	374	5%	374	10%	747	20%	1.494	10%	747
<b>TOTALE</b>		<b>7.471</b>	<b>5%</b>	<b>374</b>	<b>5%</b>	<b>374</b>	<b>10%</b>	<b>747</b>	<b>20%</b>	<b>1.494</b>	<b>10%</b>	<b>747</b>

*(Tabella modificata dalla Variante n. 01/2016)*

Il calcolo è stato effettuato ipotizzando che tutto la SLP edificabile sia destinata ad attività artigianali/produktive. Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano attuativo, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella artigianale/produktiva, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme e dalle "schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, indicati all'Articolo 19, commi 9, 10, 11.

## 3. Ambiti di trasformazione polifunzionali soggetti a piano attuativo: ambito ATP-PL 1

La tabella seguente precisa le aree per servizi nell'ambito di trasformazione polifunzionale (commerciale e produttivo) ATP-PL 1, situato all'incrocio tra la SP n. 1 e la SP n. 79, soggetto a piano attuativo (piano di lottizzazione). In tale ambito, le Norme Tecniche del Documento di Piano prescrivono che almeno il 50% della SLP di progetto abbia destinazione commerciale: in altre parole, la SLP a destinazione produttiva non può superare il 50% della SLP complessiva. Le aree per servizi sono state calcolate ipotizzando che la SLP sia così suddivisa:

- SLP a destinazione commerciale: 50% della SLP totale.
- SLP a destinazione produttiva: 50% della SLP totale.

Nel caso in cui il progetto preveda una diversa distribuzione delle destinazioni, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme e dalle "schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, indicati all'Articolo 19, commi 9, 10, 11.

Sigla ambito	DESTINAZIONE COMMERCIALE Aree per servizi da cedere										
	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
	SLP_comm	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione (*)	
	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²
ATPP-PL 1	2.791	0%	0,00	50%	1.395	50%	1.395	100%	2.791	50%	1.395

Sigla ambito	DESTINAZIONE PRODUTTIVA Aree per servizi da cedere										
	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
	SLP_prod	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione (*)	
	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²
ATPP-PL 1	2.791	5%	140	5%	140	10%	279	20%	558	10%	279

## SEZIONE 4 AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

### Articolo 21. Permessi di costruire convenzionati: oneri di urbanizzazione

1. Nei permessi di costruire convenzionati, il concorso degli operatori relativo alle aree per servizi ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolato da una convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio del permesso di costruire.
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria si assolvono con:
  - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;
  - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.
3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria si assolvono con:
  - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, fatta salva la facoltà di monetizzazione;
  - b) la realizzazione a cura dei proprietari di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.
4. Ove la realizzazione delle opere di cui ai punti b) e d) comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per l'urbanizzazione primaria e secondaria definiti dal Comune, è corrisposta la differenza.

### Articolo 22. Permessi di costruire convenzionati: aree per servizi

1. All'interno di ciascun ambito di trasformazione soggetto a permesso di costruire convenzionato, è prescritta un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
2. Le aree per servizi pubblici sono destinate ad ospitare le attrezzature al servizio del singolo ambito di trasformazione o del quartiere in cui è inserito. Tali aree sono definite in forma parametrica, in rapporto al numero di abitanti previsti (mq/abitante) in caso di destinazione residenziale (attribuendo 150 metri cubi di volume di progetto ad ogni abitante), ed in funzione della SLP di progetto (% SLP) per le altre destinazioni.
3. La localizzazione delle aree per servizi pubblici all'interno di ciascun ambito di trasformazione non è stabilita dal PGT, ma è demandata agli strumenti urbanistici attuativi. Tali aree sono rappresentate in modo simbolico, attraverso cerchi colorati, nella "Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione" e nella "Carta dei servizi".
4. Le aree per servizi pubblici possono essere monetizzate in parte, qualora l'acquisizione delle stesse non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in conformità a quanto indicato dall'articolo 46, comma 1, lett. a) della LR 12/2005.
5. Viene in ogni caso definita la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, corrispondente alle aree da destinare a parcheggio (d) e verde attrezzato di quartiere (c2).
6. Aree per servizi pubblici negli ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato: destinazione residenziale  
Dotazione complessiva: 18,00 mq/ab.  
Cessione minima: 12,00 mq/ab, equamente divisa in parcheggio (6,00 mq/ab) e verde attrezzato (6,00 mq/ab).  
Monetizzazione massima: 6,00 mq/ab.
7. Aree per servizi pubblici negli ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato: destinazione artigianale/produttiva  
Dotazione complessiva: 20% della SLP di progetto.  
Cessione minima: 10% della SLP di progetto, equamente divisa in parcheggio (5% della SLP) e verde attrezzato (5% della SLP).  
Monetizzazione massima: 10% della SLP.

8. Aree per servizi pubblici negli ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato: destinazione commerciale/direzionale/terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

Cessione minima: 50% della SLP di progetto, da destinare interamente a parcheggio.

Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.

## Articolo 23. Permessi di costruire convenzionati: tabelle riassuntive delle aree per servizi

- La tabella seguente precisa le aree per servizi in ciascun ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC.
- Il calcolo è stato effettuato ipotizzando che tutto il volume edificabile sia destinato a residenza. Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme e dalle "schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, indicati all'Articolo 22, commi 6, 7, 8.

Indirizzo	Sigla ambito	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
		abitanti max	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
		n	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>
<b>Via Roma</b>	<b>ATR-PCC 3</b>	20	6,00	120	6,00	120	12,00	240	18,00	360	6,00	120
<b>Via Umberto I</b>	<b>ATR-PCC 4</b>	14	6,00	87	6,00	87	12,00	174	18,00	260	6,00	87
<b>Via Umberto I</b>	<b>ATR-PCC 5</b>	30	6,00	178	6,00	178	12,00	356	18,00	534	6,00	178
<b>Via Mazzini</b>	<b>ATR-PCC 6</b>	36	6,00	213	6,00	213	12,00	426	18,00	640	6,00	213
<b>Via Colombo</b>	<b>ATR-PCC 8</b>	14	6,00	83	6,00	83	12,00	167	18,00	250	6,00	83
<b>Via Massazza</b>	<b>ATR-PCC 10</b>	12	6,00	73	6,00	73	12,00	146	18,00	218	6,00	73
<b>TOTALE</b>		<b>126</b>	<b>6,00</b>	<b>754</b>	<b>6,00</b>	<b>754</b>	<b>12,00</b>	<b>1.509</b>	<b>18,00</b>	<b>2.263</b>	<b>6,00</b>	<b>754</b>

*(Tabella modificata dalla Variante n. 02/2020)*

### CAPO III. REALIZZAZIONE E GESTIONE DEI SERVIZI

#### Articolo 24. Convenzioni per la realizzazione diretta di attrezzature e servizi

1. La realizzazione delle attrezzature da parte di soggetti privati sarà regolamentata da apposita convenzione ed accompagnata da atto di asservimento o da regolamento d'uso perpetuo dell'attrezzatura realizzata, 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 destinate a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita, in ottemperanza alle disposizioni contenute all'art. 9, comma 10, della LR 12/2005.
2. L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione. La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione. La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di adeguate garanzie.

#### Articolo 25. Edilizia residenziale sociale privata

##### 1. Definizione

Sono le aree destinate agli interventi di edilizia residenziale sociale, che si riferiscono ad alloggi la cui locazione o cessione è disciplinata da specifica convenzione stipulata tra la proprietà ed il comune, che disciplina il prezzo di vendita o il canone di locazione, in termini vantaggiosi rispetto ai prezzi del libero mercato.

##### 2. Localizzazione

Le aree per l'edilizia residenziale sociale non sono individuate graficamente nella "Carta dei servizi" del PdS. L'edilizia residenziale sociale è prevista negli ambiti di trasformazione residenziali ATR soggetti a piano attuativo, ai quali viene concesso un incentivo edificatorio nella misura stabilita dalle Norme Tecniche del Documento di Piano, ai sensi dell'Articolo 11, comma 5 della LR 12/2005.

##### 3. Destinazione d'uso

Destinazioni principali:	Alloggi residenziali convenzionati di tipo sociale, destinati ad anziani, giovani coppie, extra comunitari
Destinazioni complementari o compatibili:	Strutture di servizio di carattere gestionale, quali uffici amministrativi connessi alle attività, sale riunioni, mense, sale TV e simili
	Strutture di servizio di carattere complementare, quali piscina, palestra, auditorium, biblioteca e simili
	Strutture tecnologiche e di servizio
	Parcheggi pubblici e ad uso pubblico
Destinazioni accessorie:	Tutti gli accessori

##### 4. Prescrizioni per gli interventi non identificati dal Piano dei Servizi

L'edificazione all'interno degli ambiti di trasformazione dovrà rispettarne indici e parametri e tutto quanto contenuto nella relativa convenzione.

##### 5. Realizzazione e gestione degli alloggi

La realizzazione e la gestione degli alloggi è riservata ai privati (associazioni, cooperative, enti e soggetti privati), ed è subordinata alla stipula di una specifica convenzione che garantisca la realizzazione delle opere secondo programmi temporali concordati e definisca il prezzo di vendita o il canone di locazione, secondo i principi dell'edilizia residenziale sociale. Gli interventi non sono soggetti al pagamento del contributo sul costo di costruzione, ai sensi dell'art. 17 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.



## CAPO IV. SERVIZI PUBBLICI RESIDENZIALI - SR

### SEZIONE 1 ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO

#### Articolo 26. Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (a1, a2)

##### 1. Definizione

Sono le aree destinate alla costruzione di edifici scolastici dell'obbligo, nonché delle relative pertinenze al coperto ed all'aperto, comprese le attrezzature sportive di tipo scolastico.

##### 2. Localizzazione

Il comune di Lungavilla è dotato di due poli scolastici. Il primo (asilo nido e scuola dell'infanzia parrocchiali) si trova in via Umberto I; il secondo (scuola primaria e scuola secondaria di primo grado comunali) si trova in via Massazza. Di quest'ultimo, il PGT prevede l'ampliamento.

##### 3. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree sono dettagliate nella seguente tabella.

Destinazioni principali:	a1	Asilo nido e scuola dell'infanzia
	a2	Scuola primaria e secondaria di primo grado
Destinazioni complementari o compatibili:		Servizi e attrezzature di corredo
		Uffici amministrativi
		Residenza per il custode
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

##### 4. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione e la gestione delle attrezzature scolastiche è a cura del Comune, oppure può essere affidata ad enti legalmente riconosciuti che si impegnino a realizzarle ed a gestirle in conformità ai programmi di intervento comunali ed alle norme vigenti in materia scolastica. In quest'ultimo caso, la realizzazione delle attrezzature è regolata da un atto di asservimento perpetuo e da una convenzione nella quale è stabilita la durata della concessione e sono disciplinate le modalità di gestione (vedi Articolo 24).

Gli interventi sono ammessi con procedura abilitativa semplice.

##### 5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi sono riportati nella tabella seguente. Si ricorda che, in ogni caso, i progetti delle opere dovranno rispettare i valori quantitativi previsti dalle norme vigenti per l'edilizia scolastica.

Uf	=	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
He	=	7,50 m
Dc	=	5,00 m
Ds	=	5,00 m
Df	=	10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af

##### 6. Prescrizioni particolari

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

##### 7. Disciplina urbanistica degli ambiti per servizi situati all'interno del tessuto storico

Nel caso in cui le aree per servizi oggetto del presente articolo si trovassero all'interno del "perimetro del tessuto storico", devono essere rispettati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi relativi agli "ambiti residenziali del tessuto storico - A", disciplinati dal Piano delle Regole. Inoltre, gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rigorosamente rispettare le categorie indicate nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" del PdR.

## SEZIONE 2 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

### Articolo 27. Attrezzature amministrative-istituzionali (b1)

#### 1. Definizione

Sono le aree destinate alla costruzione di attrezzature amministrative-istituzionali (b1).

#### 2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree sono dettagliate nella seguente tabella.

Destinazioni principali:	b1	Attrezzature amministrative-istituzionali (municipio, ufficio postale, tribunale, caserma, ecc.) Attrezzature per la cultura e lo spettacolo (musei, teatri, biblioteche, ecc.)
Destinazioni complementari o compatibili:		Servizi e attrezzature di corredo Uffici amministrativi Residenza per il custode
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

#### 3. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione e la gestione delle attrezzature b1 è a cura del Comune, oppure può essere affidata ad enti legalmente riconosciuti che si impegnino a realizzarle ed a gestirle in conformità ai programmi di intervento comunali ed alle norme vigenti in materia. In quest'ultimo caso, la realizzazione delle attrezzature è regolata da un atto di asservimento perpetuo e da una convenzione nella quale è stabilita la durata della concessione e sono disciplinate le modalità di gestione (vedi Articolo 24).

Gli interventi sono ammessi con procedura abilitativa semplice.

#### 4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi sono riportati nella tabella seguente. Si ricorda che, in ogni caso, i progetti delle opere dovranno rispettare i valori quantitativi previsti dalle norme vigenti per le diverse destinazioni.

Uf	=	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
He	=	7,50 m
Dc	=	5,00 m
Ds	=	5,00 m
Df	=	10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af

#### 5. Prescrizioni particolari

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

#### 6. Disciplina urbanistica degli ambiti per servizi situati all'interno del tessuto storico

Nel caso in cui le aree per servizi oggetto del presente articolo si trovassero all'interno del "perimetro del tessuto storico", devono essere rispettati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi relativi agli "ambiti residenziali del tessuto storico - A", disciplinati dal Piano delle Regole. Inoltre, gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rigorosamente rispettare le categorie indicate nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" del PdR.

## Articolo 28. Attrezzature religiose (b2)

### 1. Definizione

Sono le aree destinate alla costruzione di edifici per il culto e le attività religiose in genere (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva).

### 2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree sono dettagliate nella seguente tabella.

Destinazioni principali:	b2	Attrezzature religiose (culto, opere parrocchiali, oratori, canoniche, educazione, cultura, sport, assistenza, ecc.)
Destinazioni complementari o compatibili:		Servizi e attrezzature di corredo Uffici amministrativi Residenza per il custode
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

### 3. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione e la gestione delle attrezzature b2 è affidata agli enti religiosi. La servitù di uso pubblico 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.

Gli interventi sono ammessi con procedura abilitativa semplice.

### 4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Per la realizzazione degli edifici strettamente destinati al culto (chiese e simili), in ragione della loro particolarità, non sono prescritti indici e parametri da rispettare. Per gli altri fabbricati, a questi annessi, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf	=	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
He	=	7,50 m
Dc	=	5,00 m
Ds	=	5,00 m
Df	=	10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af

### 5. Prescrizioni particolari

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

Per quanto non trattato dalle presenti norme, si applicano le disposizioni degli Articoli da 70 a 73 della LR 12/2005 ("Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi").

### 6. Disciplina urbanistica degli ambiti per servizi situati all'interno del tessuto storico

Nel caso in cui le aree per servizi oggetto del presente articolo si trovassero all'interno del "perimetro del tessuto storico", devono essere rispettati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi relativi agli "ambiti residenziali del tessuto storico - A", disciplinati dal Piano delle Regole. Inoltre, gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rigorosamente rispettare le categorie indicate nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" del PdR.

## Articolo 29. Attrezzature ricreative e sociali all'aperto (b4)

### 1. Definizione

Sono le aree destinate alla realizzazione di nuove piazze e alla manutenzione delle piazze esistenti.

### 2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree sono dettagliate nella seguente tabella.

Destinazioni principali:	b4	Attrezzature ricreative e sociali all'aperto (piazze pubbliche per lo svolgimento di mercati, feste, riunioni, svago, e simili)
Destinazioni complementari o compatibili:		Servizi e attrezzature di corredo Chioschi in concessione temporanea per vendita panini, bibite, caffè e simili Gazebo, porticati, monumenti, giardini Parcheggi pubblici
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

### 3. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione e la gestione delle attrezzature b4 è a cura del Comune.

### 4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

In generale, nelle aree destinate a piazza non è ammessa alcuna edificazione. Potranno esservi realizzati esclusivamente manufatti precari (chioschi, gazebo) o fissi (porticati, servizi igienici), nel rispetto dei seguenti parametri.

Uf	=	non definito
He	=	6,00 m
Dc	=	non definita
Ds	=	non definita
Df	=	non definita
Rc	=	non definito
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af

## Articolo 30. Attrezzature cimiteriali (b5)

### 1. Definizione

Si tratta delle aree destinate alle attrezzature cimiteriali, in cui è consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi in concessione temporanea per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

### 2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree sono dettagliate nella seguente tabella.

Destinazioni principali:	b5	Attrezzature cimiteriali
Destinazioni complementari o compatibili:		Servizi re attrezzature di corredo Uffici amministrativi Residenza per il custode Chioschi in concessione temporanea per la vendita di fiori, immagini sacre e simili Parcheggi, aree verdi
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

### 3. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione e la gestione delle attrezzature cimiteriali è riservata al Comune.

### 4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Per la realizzazione degli edifici cimiteriali, in ragione della loro particolarità, non sono prescritti indici e parametri da rispettare.

## SEZIONE 3 VERDE PUBBLICO, ATTREZZATO E SPORTIVO

### Articolo 31. Attrezzature sportive (c1)

#### 1. Definizione

Sono le aree destinate alla localizzazione di attrezzature all'aperto ed al coperto per il gioco, lo sport ed il tempo libero, comprese le attrezzature connesse di servizio, ristoro, ecc.

#### 2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree sono dettagliate nella seguente tabella.

Destinazioni principali:	c1	Attrezzature sportive all'aperto ed al coperto (campi da gioco, piscine, palestre, ecc.)
Destinazioni complementari o compatibili:		Servizi e attrezzature di corredo Uffici amministrativi Residenza per il custode Chioschi, servizi igienici Parcheggi, aree verdi
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

#### 3. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione e la gestione delle attrezzature c1 è a cura del Comune, oppure può essere affidata ad enti legalmente riconosciuti che si impegnino a realizzarle ed a gestirle in conformità ai programmi di intervento comunali ed alle norme vigenti in materia. In quest'ultimo caso, la realizzazione delle attrezzature è regolata da un atto di asservimento perpetuo e da una convenzione nella quale è stabilita la durata della concessione e sono disciplinate le modalità di gestione (vedi Articolo 24).

Gli interventi sono ammessi con procedura abilitativa semplice.

#### 4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Devono essere rispettati i seguenti indici e parametri. Si ricorda che, in ogni caso, i progetti delle opere dovranno rispettare i valori quantitativi previsti dalle norme vigenti relative alle specifiche destinazioni.

Uf	=	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
He	=	7,50 m
Dc	=	5,00 m
Ds	=	5,00 m
Df	=	10,00 m
Rc	=	30%
Ro	=	60%
Af	=	40%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af

#### 5. Prescrizioni sui parcheggi

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

#### 6. Laghetti per la pesca sportiva di via XXV Aprile (servizio "c1\_3")

I laghetti per la pesca sportiva situati in via XXV Aprile, all'ingresso della Riserva naturale "Stagni di Lungavilla", identificati nella "Carta dei servizi" come servizio esistente "c1\_3", si trovano all'interno della "fascia di rispetto della Riserva Naturale", così come definita dalla DCR n. 16 del 13 luglio 2010 (Deliberazione Regionale di istituzione della Riserva), e recepita nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole.

Nell'area per servizi "c1\_3", pertanto, si applicano tutte le disposizioni contenute nella DCR n. 16/2010 e richiamate all'articolo 70 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole ("Fascia di rispetto della Riserva naturale Stagni di Lungavilla").

## Articolo 32. Verde naturale e attrezzato (c2)

### 1. Definizione

Sono le aree destinate alla realizzazione di parchi gioco, giardini e simili, comprese le attrezzature connesse di servizio, ristoro, ecc.

### 2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree sono dettagliate nella seguente tabella.

Destinazioni principali:	c2	Verde naturale e attrezzato (giardini pubblici, campi da gioco, ecc.) Aiule spartitraffico, isole pedonali e simili
Destinazioni complementari o compatibili:		Servizi e attrezzature di corredo Chioschi, gazebo, servizi igienici Parcheggi, aree verdi
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

### 3. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione e la gestione delle attrezzature c2 è affidata al Comune.

Quando dette aree ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, le attrezzature saranno realizzate in base alle disposizioni della convenzione.

In tutti gli altri casi, gli interventi sono ammessi con procedura abilitativa semplice.

### 4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

In generale, nelle aree destinate a verde naturale e attrezzato non è ammessa alcuna edificazione. Potranno esservi realizzati esclusivamente manufatti per il gioco dei bambini e dei ragazzi, e chioschi per il ricovero di attrezzi e materiali e servizi igienici e tecnologici, nel rispetto dei seguenti parametri.

Uf	=	non definito
He	=	6,00 m
Dc	=	non definita
Ds	=	non definita
Df	=	non definita
Rc	=	non definito
Ro	=	20%
Af	=	80%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af

### 5. Prescrizioni particolari

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere dimensionate in rapporto al numero di utenti.

## SEZIONE 4 PARCHEGGI

## Articolo 33. Parcheggi pubblici (d)

### 1. Definizione

Sono le aree destinate alla sosta degli autoveicoli, in aggiunta ai parcheggi di tipo privato e ai parcheggi previsti nelle zone per la viabilità. I parcheggi pubblici e ad uso pubblico saranno realizzati a livello stradale e, quando necessario, anche a più piani fuori terra, secondo caratteristiche che saranno determinate dal comune in relazione ai fabbisogni ed alla situazione del traffico.

### 2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree sono dettagliate nella seguente tabella.

Destinazioni principali:	d	Parcheggi pubblici a raso o a più piani fuori terra, aree di sosta permanente o temporanea degli autoveicoli
Destinazioni complementari o compatibili:		Chioschi non permanenti per la vendita di frutta, verdura, panini e simili
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

### 3. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione e la gestione dei parcheggi è a cura del Comune, ovvero può essere affidata ad associazioni, enti, cooperative e singoli privati che si impegnino a realizzarli ed a gestirli in conformità ai programmi di intervento comunali. In quest'ultimo caso, la realizzazione delle attrezzature è regolata da un atto di asservimento perpetuo e da una convenzione nella quale è stabilita la durata della concessione e sono disciplinate le modalità di gestione (vedi Articolo 24).

Quando dette aree ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, le attrezzature saranno realizzate in base alle disposizioni contenute nella convenzione.

In tutti gli altri casi, gli interventi sono ammessi con procedura abilitativa semplice.

### 4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri.

Uf	=	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
He	=	6,00 m
Dc	=	non definita
Ds	=	non definita
Df	=	non definita
Rc	=	10%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af

### 5. Prescrizioni particolari

Anche se non individuati graficamente nelle tavole del PdS, i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta sono ammessi anche negli ambiti per servizi della mobilità (M) ed all'interno dei "limiti di rispetto stradale" indicati nella cartografia di Piano.

### 6. Disposizioni particolari sui parcheggi e sulle aree verdi lungo le strade

Le aree per i parcheggi pubblici o di uso pubblico, le aree verdi di qualunque tipo e gli accessi carrai, posti lungo le strade, possono essere reciprocamente scambiate, senza che questo costituisca variante al presente Piano dei Servizi.

## CAPO V. SERVIZI TECNOLOGICI - T

### Articolo 34. Servizi tecnologici

#### 1. Definizione

Si tratta delle aree destinate ad attrezzature e impianti tecnologici, appartenenti alle categorie:

- t1: servizi tecnici urbani (cabine elettriche, del gas e simili, impianto di depurazione, acquedotto);
- t2: servizi ecologici (piazze ecologiche);
- t3: impianti e stazioni radio base per la telefonia mobile.

### Articolo 35. Servizi tecnici urbani (t1)

#### 1. Destinazioni d'uso

Tali aree sono destinate alla realizzazione di cabine e impianti tecnologici (es. impianto di depurazione) per la gestione delle reti di fognatura, acquedotto, gas e pubblica illuminazione.

#### 2. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione delle attrezzature è di competenza del Comune o degli enti gestori delle reti, ma può anche essere affidata a privati (enti o associazioni).

#### 3. Modalità di attuazione degli interventi

Ai sensi della Legge Regionale 16 agosto 1982, n. 52, articolo 5, la costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche, del gas e simili è subordinata a provvedimento abilitativo (permesso di costruire o D.I.A.), di tipo gratuito.

#### 4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Le presenti norme non stabiliscono particolari indici e parametri da rispettare.

Le opere edilizie relative alle cabine di trasformazione per l'alimentazione delle reti di distribuzione all'utenza non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita.

5. Localizzazione in ambiti urbanistici diversi dal presente

Le cabine possono essere costruite entro i "limiti di rispetto stradale" (vedi Articolo 46) e a confine di proprietà. L'altezza delle cabine non deve superare 8,50 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'ufficio tecnico comunale.

I servizi tecnici urbani (t1) possono essere localizzati in qualunque area destinata a servizi, con riguardo alla compatibilità con destinazioni limitrofe, previo parere favorevole dell'ASL.

6. Prescrizioni particolari di mitigazione acustica ed ambientale

Ove tecnicamente possibile, le aree devono essere sistemate a verde e dotate di alberature, per costituire fasce di mitigazione ambientale e barriere di protezione acustica e visiva.

7. Prescrizioni particolari per l'impianto di depurazione

L'impianto di depurazione della rete fognaria deve essere localizzato in modo da garantire una fascia di rispetto inedificabile di larghezza 100 metri su ogni lato, in conformità alle norme vigenti in materia ambientale, ed in particolare a quanto prescritto al punto 1.2, Allegato 4, della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, del 4 febbraio 1977.

## **Articolo 36. Servizi ecologici (t2)**

1. Destinazioni d'uso

Tali aree sono destinate alla realizzazione e alla manutenzione di piazzole ecologiche adibite alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

2. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione delle attrezzature è di competenza del Comune o dell'ente gestore della rete fognaria, ma può anche essere affidata ad altri soggetti privati (enti o associazioni).

3. Modalità di attuazione degli interventi

In caso di realizzazione e gestione da parte di soggetti privati, gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Le presenti norme non stabiliscono particolari indici e parametri da rispettare.

5. Misure di mitigazione

Ove tecnicamente possibile, le aree devono essere sistemate a verde e dotate di alberature, per costituire fasce di mitigazione ambientale e barriere di protezione acustica e visiva.

## **Articolo 37. Impianti e stazioni radio base per la telefonia mobile (t3)**

1. Definizione

Si tratta di aree espressamente destinate alle apparecchiature di qualsiasi genere relative ad impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione (antenne, parabole, tralicci, cabine, ecc.).

Esse potranno essere costituite da antenne installate su traliccio e da locali di servizio o da altro tipo di strutture.

La installazione di dette apparecchiature di potenza al connettore di antenna superiore a 300 W non è consentita in alcuna zona del territorio comunale di Lungavilla.

La installazione di dette apparecchiature di potenza al connettore di antenna non superiore a 300 W è consentita solo nelle zone disciplinate dal presente articolo.

Sono esentati, purché il loro impiego garantisca il rispetto dei limiti di esposizione per la popolazione indicati dalla normativa statale vigente:

le attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature;

gli impianti e le apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore di antenna non superiore a 20 W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;

gli impianti ed apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore di antenna non superiore a 5 W.



## 2. Localizzazione

La "Carta dei servizi" del PGT individua un solo ambito destinato ad impianti e stazioni radio base, che si trova nella parte nord occidentale del territorio comunale, in adiacenza alla Riserva naturale "Stagni di Lungavilla" (servizio t3\_1).

## 3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri.

Uf	=	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
He	=	10,00 m per i manufatti; 40,00 m per tralicci ed attrezzature assimilabili
Dc	=	5,00 m
Ds	=	5,00 m
Df	=	10,00 m
Rc	=	20%

## 4. Indicazioni particolari

Le aree scoperte devono essere adeguatamente piantumate, mediante la collocazione, anche sui margini delle aree stesse, di essenze vegetali tipiche dei luoghi.

Sono fatte salve le disposizioni più restrittive relative al decreto interministeriale 10 settembre 1998, n. 381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana), alla legge 22 febbraio 2001 n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici) ed alla Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11 (Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione) e regolamenti e criteri applicativi.

## 5. Modalità di attuazione degli interventi

Tanto le installazioni con collocazione a terra quanto quelle su manufatti esistenti sono soggette a preliminare rilascio di Permesso di Costruire.

## 6. Fasce di rispetto

Nessun edificio destinato alla presenza permanente di persone può essere costruito nell'intorno di 150 metri dal punto di installazione delle Stazioni Radio Base.

# CAPO VI. SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO - P

## Articolo 38. Casa di riposo (p1)

### 1. Definizione

Si tratta di una casa di riposo privata situata in via Umberto I, all'interno del tessuto storico del capoluogo.

### 2. Destinazione d'uso

L'area è destinata, in generale, ad attrezzature socio-sanitarie assistenziali, anche non direttamente connesse all'attività in atto. Le destinazioni d'uso principali sono dettagliate nella seguente tabella.

Destinazioni principali:	p1	Attrezzature socio-sanitarie-assistenziali (cliniche, case di riposo, case di soggiorno per anziani, case albergo per disabili, comunità e centri di recupero e riabilitazione, attrezzature paraospedaliere, case protette, residenze assistite e simili)
Destinazioni complementari o compatibili:		Attrezzature di servizio e di corredo (foresterie, residence), attrezzature ricettive (alberghi, ristoranti), attrezzature culturali (mostre, esposizioni, sale concerto e simili) Residenza per il custode Strutture tecnologiche e di servizio Parcheggi pubblici e ad uso pubblico
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

### 3. Realizzazione e gestione delle attrezzature

Le previsioni si attuano a mezzo di titolo abilitativo semplice.

#### 4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Il servizio in oggetto, identificato come servizio esistente "p1\_1" nella "Carta dei servizi" del PdS, si trova nel centro storico del capoluogo. Dovranno pertanto essere rispettati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi relativi agli "ambiti residenziali del tessuto storico - A", disciplinati dal Piano delle Regole. Inoltre, gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rigorosamente rispettare le categorie indicate nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica" del PdR.

#### 5. Parcheggio

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

## CAPO VII. SERVIZI DI INTERESSE GENERALE - SG

### Articolo 39. Definizione

1. Gli ambiti per servizi di interesse generale SG identificano le attrezzature di livello sovracomunale, il cui bacino d'utenza si estende oltre i confini amministrativi del comune in cui sono situate.

### Articolo 40. Riserva naturale "Stagni di Lungavilla" (sg1)

#### 1. Istituzione

La Riserva naturale "Stagni di Lungavilla", un tempo Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato "Parco palustre", è stata istituita dalla Regione Lombardia con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 16 del 13 luglio 2010.

#### 2. Finalità

La Riserva naturale "Stagni di Lungavilla" ha finalità di conservare l'elevato grado di naturalità e preservare l'aspetto naturalistico dell'area, soprattutto in relazione agli aspetti faunistici.

#### 3. Delimitazione

La delimitazione della Riserva naturale "Stagni di Lungavilla", allegata in scala 1:5000 alla DCR n. 16/2010 sopra menzionata, è stata fedelmente riprodotta nella "Carta della disciplina delle aree" del PGT.

#### 4. Classificazione

La Riserva naturale è classificata, ai sensi dell'art. 11 della LR n. 86/1983, come Riserva naturale parziale zoologica.

#### 5. Gestione

La gestione della Riserva naturale è affidata al comune di Lungavilla.

#### 6. Pianificazione

Il Comune di Lungavilla, in qualità di ente gestore, dovrà predisporre il Piano della Riserva naturale, che dovrà avere i contenuti di cui all'Articolo 14 della LR n. 86 del 1983:

- La regolamentazione delle attività antropiche consentite sul territorio;
- La zonizzazione della Riserva naturale e dell'area di rispetto.

I contenuti del Piano della Riserva naturale, sopra richiamati per sommi capi, sono dettagliati al Punto VI, commi 1-2-3-4-5 della DCR n. 16/2010, che si considera qui espressamente richiamato.

#### 7. Divieti e limiti alle attività antropiche

La disciplina urbanistica della Riserva naturale sarà definita all'interno del Piano della Riserva di cui al comma precedente. In attesa dell'adozione del Piano, nell'ambito definito come "Riserva naturale Stagni di Lungavilla" nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole, sono vietate tutte le attività elencate al Punto VII, lett. A), commi da 1 a 24 della DCR n. 16/2010. Ossia, è vietato:

- Realizzare nuovi edifici nonché effettuare interventi su quelli esistenti non finalizzati all'ordinaria e straordinaria manutenzione, al consolidamento, restauro o ristrutturazione, senza alterazione di volume se non per la creazione o l'ammodernamento degli impianti igienici o di servizio delle abitazioni.
- Aprire nuove strade, asfaltare, ampliare o operare la trasformazione d'uso di quelle esistenti, costruire recinzioni.
- Costruire infrastrutture in genere, fatto salvo quanto previsto dal Piano in funzione delle finalità della riserva e direttamente eseguite dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzate.
- Realizzare nuovi insediamenti produttivi, anche di carattere zootecnico, o ampliare quelli esistenti.

- Effettuare qualsiasi intervento che comporti un mutamento di destinazione colturale ovvero una trasformazione d'uso dei boschi, fatto salvo quanto previsto dal Piano e direttamente eseguito dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzato.
- Effettuare tagli dei boschi, anche di tipo colturale e manutentorio, se non autorizzati dall'ente gestore.
- Coltivare e riattivare cave od estrarre inerti ed esercitare qualsiasi attività che determini modifiche sostanziali della morfologia del suolo.
- Circolare con veicoli a motore lungo le strade interne dell'area protetta, fatto salvo che per motivi di servizio, necessità di lavoro e di ricerca, previa specifica autorizzazione rilasciata dall'ente gestore.
- Effettuare studi e ricerche che comportino prelievi in natura, se non autorizzati dall'ente gestore, nonché esercitare ogni altra attività, anche temporanea, indicata dal piano come incompatibile con le finalità della riserva stessa ovvero comportante alterazione della qualità dell'ambiente.
- Raccogliere, asportare o danneggiare la flora spontanea, fatte salve le attività previste dal piano e la ricerca scientifica, eseguite direttamente dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzato.
- Prelevare e asportare materiale fossile, minerali, rocce, terriccio di sottobosco e strame, fatte salve le attività di ricerca eseguite direttamente o autorizzate dall'ente gestore.
- Attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque, fatto salvo quanto previsto dal piano e direttamente eseguito dall'ente gestore ovvero dallo stesso espressamente autorizzato.
- Introdurre specie animali o vegetali estranee alle specie locali e comunque effettuare interventi atti ad alterare l'equilibrio biologico delle specie animali o vegetali, fatto salvo quanto previsto dal Piano e direttamente eseguito dall'ente gestore ovvero da questo espressamente autorizzato.
- Disturbare, danneggiare, catturare o uccidere animali selvatici, raccogliere o distruggere i loro nidi, tane o giacigli, danneggiare o distruggere il loro ambiente, fatto salvo quanto previsto dalle attività previste dal piano, la ricerca scientifica e gli interventi di carattere igienico-sanitario eseguiti dall'ente gestore ovvero dallo stesso espressamente autorizzati.
- Esercitare la caccia, ai sensi dell'art. 22, comma 6, della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e dell'art. 43, comma 1, lett. b) della legge regionale 16 agosto 1993, n. 26 (Norme per la protezione della fauna selvatica e per la tutela dell'equilibrio ambientale e disciplina dell'attività venatoria).
- Esercitare la pesca fatte salve le zone attualmente destinate a tale scopo. Il piano di gestione della Riserva naturale prevederà le limitazioni e prescrizioni da applicare a dette zone, d'intesa con l'amministrazione provinciale di Pavia.
- Raccogliere funghi e frutti del sottobosco fatto salvo quanto previsto dal piano della Riserva naturale e la ricerca scientifica, eseguite direttamente dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzato; tuttavia la raccolta dei tartufi è consentita nei periodi previsti dall'art. 117 (Calendari di raccolta) della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agri-coltura, foreste, pesca e sviluppo rurale) e secondo quanto sarà previsto nel piano della Riserva nel rispetto delle aree e dei periodi di nidificazione dell'avifauna.
- Esercitare il pascolo.
- Accendere fuochi all'aperto.
- Introdurre cani sprovvisti di guinzaglio e al di fuori dei sentieri appositamente segnalati fatto salvo che per i cani da tartufo nei periodi previsti dal calendario annuale di raccolta di cui all'art. 117 della LR 31/2008 e secondo quanto sarà previsto nel piano di gestione della Riserva nel rispetto delle aree e dei periodi di nidificazione dell'avifauna.
- Svolgere attività pubblicitaria, organizzare manifestazioni folcloristiche o sportive, effettuare il campeggio.
- Svolgere attività sportive di qualsiasi tipo che possano arrecare disturbo all'habitat animale e all'ambiente.
- Realizzare discariche di rifiuti ovvero costruire depositi permanenti o temporanei di materiali dismessi, anche se in forma controllata.
- Esercitare ogni altra attività, anche di carattere temporaneo, che comporti alterazioni alla qualità dell'ambiente, fatto salvo quanto eseguito dall'ente gestore ovvero dallo stesso espressamente autorizzato in relazione alle finalità della riserva.

## CAPO VIII. SERVIZI DELLA MOBILITÀ-M

### Articolo 41. Servizi della mobilità

#### 1. Definizione

Si tratta delle aree destinate alla circolazione e allo stazionamento dei veicoli e dei pedoni, compresi i percorsi pedonali e ciclabili, esistenti e di nuovo impianto (progetto, ampliamento e riqualificazione).

#### 2. Classificazione

I servizi della mobilità M sono così classificati:

- m1: mobilità stradale;

- m2: mobilità dolce;
  - m3: stazioni di rifornimento.
3. Fanno parte della categoria m1 (mobilità stradale):
- viabilità stradale esistente, costituita dai tracciati stradali confermati ed individuati graficamente con apposita simbologia nella "Carta dei servizi" del PdS;
  - viabilità stradale di progetto, costituita dai tracciati stradali di nuova previsione ed individuati graficamente con apposita simbologia nella "Carta dei servizi" del PdS.
4. Fanno parte della categoria m2 (mobilità dolce):
- piste ciclopedonali di progetto, costituite dai percorsi pedonali e ciclabili di nuova previsione ed individuati graficamente con apposita simbologia nella "Carta dei servizi" del PdS.
5. Fanno parte della categoria m3 (stazioni di rifornimento):
- Il distributore di carburante situato lungo la Strada Provinciale n. 1, ad est del capoluogo.

## **Articolo 42. Mobilità stradale (m1): viabilità esistente e di progetto**

### **1. Realizzazione e gestione delle attrezzature**

La gestione e la manutenzione delle strade esistenti e la realizzazione delle strade di progetto esterne agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano è a cura del Comune o degli enti pubblici proprietari o gestori delle strade.

Quando le strade di progetto ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione, esse saranno realizzate in base alle disposizioni contenute nelle relative convenzioni.

### **2. Classificazione delle strade**

Le strade sono divise in base alla classificazione funzionale di cui all'art. 2 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada). A Lungavilla sono presenti:

- Strade di tipo A ("Autostrade"): autostrada A21 Torino-Piacenza.
- Strade di tipo F: ("Strade locali"): strade urbane od extraurbane opportunamente sistemate non facenti parte degli altri tipi di strada. Appartengono a questa categoria le Strade Provinciali n. 1, n. 23, n. 65, n. 79.

In conformità alle indicazioni del Nuovo Codice della Strada, il PGT attribuisce alle strade provinciali (di tipo F) e all'Autostrada A21 (di tipo A) i relativi "limiti di rispetto" (vedi Articolo 46), rappresentati graficamente nella "Carta dei servizi" del PdS e in altre Tavole del DdP e del PdR.

Nelle Tavole del PGT sono rappresentate graficamente soltanto le fasce di rispetto dell'autostrada e delle strade provinciali. Resta inteso che, per tutte le altre strade, dovranno essere rispettati i limiti di arretramento ed ogni altra disposizione del Codice della Strada.

Per le strade di progetto previste dal PGT all'esterno degli ambiti di trasformazione, indicate come "viabilità di progetto" nella "Carta dei servizi" del PdS, deve essere rispettata una linea di arretramento di 20 metri, anche se le fasce di rispetto stradale non sono rappresentate graficamente nelle Tavole del PGT.

### **3. Interventi consentiti**

Nelle aree per la mobilità stradale, oltre alle opere stradali veicolari e ciclabili e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi sistemazioni a verde, arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti), aree di parcheggio e stazioni di servizio e rifornimento carburanti.

### **4. Accessi e intersezioni**

Gli accessi e le intersezioni sulle strade di qualsiasi classe saranno ammessi solo se autorizzati dall'ente proprietario della strada.

Le roatorie e gli altri svincoli di progetto riportati nella "Carta dei servizi" con simbologia semplificata hanno valore indicativo e saranno definiti nelle loro dimensioni, tipo di intersezioni, ecc., dai progetti esecutivi.

### **5. Indicazioni particolari per gli interventi soggetti a Piani Urbanistici Attuativi**

Le strade, da realizzare nell'ambito di un piano attuativo, dovranno avere dimensione minima di 9,00 m da recinzione a recinzione, compreso almeno un marciapiede di 1,50 m su uno dei lati.

### **6. Indicazioni particolari per gli interventi compresi entro il perimetro dei centri storici**

Per gli ambiti della viabilità compresi entro il perimetro dei centri storici, valgono le norme che disciplinano gli ambiti del centro storico, ove compatibili.

Gli interventi dovranno prevedere il mantenimento e/o il ripristino delle pavimentazioni storiche esistenti, e delle alberature che sottolineano i tracciati. Eventuali sostituzioni e/o integrazioni dovranno essere effettuate con specie analoghe.

Nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate con materiali di tipo tradizionale e l'uso eventuale di pietre locali (porfido, granito, gneiss).

### Articolo 43. Mobilità dolce (m2): piste ciclopedonali di progetto

#### 1. Individuazione

Il PdS individua nella "Carta dei servizi" apposite sedi viarie, a lato delle strade esistenti o di progetto o lungo tracciati propri, da destinare a piste ciclopedonali.

La larghezza minima delle piste ciclabili dovrà essere di 2,00 m e la progettazione esecutiva dovrà prevedere un'adeguata separazione e protezione dal traffico veicolare.

#### 2. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione, gestione e manutenzione delle piste ciclopedonali esterne agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano è a cura del Comune o degli enti pubblici proprietari o gestori delle strade.

Quando le piste ciclopedonali di progetto ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione, esse saranno realizzate in base alle disposizioni contenute nelle relative convenzioni.

### Articolo 44. Stazioni di rifornimento (m3): distributori di carburante

#### 1. Definizione

Si tratta delle aree per gli impianti di distribuzione del carburante su strada e di prima assistenza agli autoveicoli, nonché per gli impianti di autolavaggio. Allo stato attuale, a Lungavilla è presente una sola stazione di servizio, situata lungo la Strada Provinciale n. 1. Devono essere rispettate le disposizioni nazionali e regionali in materia, ed in particolar modo la Legge Regionale 5 ottobre 2004, n. 24 ("Disciplina per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti") e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti attuativi.

#### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

La finalità perseguita dal Piano dei Servizi è quella di confermare il distributore di carburante esistente lungo la SP n. 1 e di garantire un buon servizio all'automobilista, nel rispetto delle caratteristiche del contesto urbanistico ed ambientale.

#### 3. Destinazioni d'uso ammesse

Solo impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi e servizi connessi.

#### 4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

I nuovi impianti devono rispettare i seguenti indici e parametri.

Lm	=	300 m <sup>2</sup>
Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per le nuove costruzioni massimo 6,00 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Ds	=	5,00 m dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, del ciglio stradale, per ogni apparecchiatura infissa al suolo, per tutti i manufatti edilizi, compresi i lembi esterni delle pensiline
Rc	=	30%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af
SPP	=	1,00 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>3</sup> di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

Dal calcolo di Uf, Rc ed Ro vengono escluse le pensiline a protezione delle colonne di distribuzione sostenute da uno o più pilastri e le apparecchiature tecnologiche (depuratori, compressori, tunnel di lavaggio, cabine elettriche, centrali termiche e simili).

#### 5. Localizzazione di nuovi distributori di carburante in ambiti urbanistici diversi dal presente

Sono ammessi nuovi impianti di distribuzione di carburante e autolavaggi, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dal presente Articolo, nonché delle prescrizioni particolari di cui al comma successivo:

- Entro i limiti di rispetto stradale, così come individuati nella cartografia di piano, in ambito urbanistico qualsiasi non residenziale.

L'installazione di nuovi impianti sarà consentita previa sottoscrizione di apposita convenzione finalizzata alla definizione:

- dei tempi di concessione del servizio;
- delle misure di mitigazione dell'impatto sul paesaggio e sull'ambiente e delle misure di prevenzione dei rischi;
- delle modalità di bonifica e di recupero a seguito di dismissione.

#### 6. Prescrizioni particolari

I nuovi distributori di carburante non potranno essere collocati:

- in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico (incroci a Y);
- a distanza inferiore a 100 metri da incroci e accessi stradali;
- all'interno di curve di raggio minore o uguale a 100 metri.

I nuovi impianti dovranno essere dotati di sede propria: il rifornimento delle autovetture e/o all'impianto non potrà avvenire dalla sede stradale.

## CAPO IX. LIMITI DI RISPETTO

### Articolo 45. Limiti di rispetto

#### 1. Nella "Carta dei servizi" del PdS sono rappresentati graficamente:

- i limiti di rispetto stradale;
- i limiti di rispetto cimiteriale;
- i limiti di rispetto del depuratore;
- i limiti di rispetto ferroviario;
- le zone di rispetto e le zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili.

### Articolo 46. Limiti di rispetto stradale

#### 1. Definizione

I "limiti di rispetto stradale", riportati graficamente nella "Carta della disciplina delle aree", delimitano gli spazi destinati alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto. Essi sono stati tracciati in conformità agli articoli 16, 17 e 18 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.) ed all'articolo 26 del suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

#### 2. Ambito di applicazione

Fanno parte della rete viabilistica principale, e sono quindi soggette ai limiti di rispetto, l'Autostrada A21 Torino-Piacenza e tutte le Strade Provinciali:

- Strada Provinciale n. 1.
- Strada Provinciale n. 23.
- Strada Provinciale n. 65.
- Strada Provinciale n. 79.

#### 3. Larghezza dei limiti di rispetto stradale

All'interno del Centro Abitato, così come definito da apposita Deliberazione di Consiglio Comunale, non sono previsti limiti di rispetto stradale.

All'esterno del Centro Abitato, la larghezza dei limiti di rispetto stradale è pari a:

- 60 m per le Autostrade (strade di tipo A).
- 20 m per le Strade Provinciali (strade di tipo F).

Solo per le Strade Provinciali (di tipo F), all'esterno del Centro Abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, la larghezza dei limiti di rispetto stradale è ridotta a zero.

Per le strade di progetto previste dal PGT all'esterno degli ambiti di trasformazione, indicate come "viabilità di progetto" nella "Carta dei servizi" del PdS, deve essere rispettata una linea di arretramento di 20 metri, anche se le fasce di rispetto stradale non sono rappresentate graficamente nelle Tavole del PGT.

#### 4. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto stradale

Le aree comprese entro le linee di arretramento sono inedificabili: non sono ammesse nuove costruzioni, né ricostruzioni o ampliamenti di edifici esistenti. Tuttavia, tali aree hanno la capacità volumetrica degli ambiti

urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori delle linee di arretramento.

Per gli edifici esistenti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. Sono altresì ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dall'ente che ha competenza sulla strada o comunque con il suo parere favorevole:

- la realizzazione di nuove strade e svincoli e l'ampliamento delle strade esistenti;
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete dell'illuminazione pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- la realizzazione di stazioni di servizio e di rifornimento carburante, gli autolavaggi;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

#### 5. Disposizioni aggiuntive

Sono inoltre fatte salve tutte le disposizioni dettate dal Nuovo Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione. Valgono in particolare, con riferimento al "perimetro del Centro Abitato" deliberato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 4 del nuovo Codice della Strada, le disposizioni degli articoli 26, 27 e 28 del regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada, in merito alle distanze dal confine stradale per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade e per la costruzione e la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade.

## Articolo 47. Limiti di rispetto cimiteriali

### 1. Definizione

Si tratta della fascia di rispetto del cimitero di Lungavilla, che si trova a nord del capoluogo in via Umberto I ed è parzialmente situato in comune di Castelletto di Branduzzo.

Le fasce di rispetto cimiteriali sono definite e disciplinate dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con RD 1265/1934, così come modificato dall'art. 28 della Legge 1 agosto 2002, n. 166 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti".

La fascia di rispetto riportata graficamente nelle Tavole del PGT corrisponde alla fascia di rispetto approvata dalle Autorità Sanitarie: essa ha una larghezza di 50 metri sul lato sud del cimitero e di 100 metri sugli altri tre lati.

### 2. Interventi consentiti

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto cimiteriali, sono vietate le nuove costruzioni.

Sono tuttavia ammessi i seguenti interventi:

- impianti cimiteriali;
- piccole costruzioni in concessione comunale su area pubblica o privata, per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti;
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

Le aree comprese entro i limiti di rispetto cimiteriali hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori dei limiti di rispetto.

Per gli edifici esistenti, sono consentiti:

- Interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- Cambi di destinazione d'uso;
- Interventi funzionali all'utilizzo degli edifici stessi, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10%.



## Articolo 48. Limiti di rispetto del depuratore

### 1. Definizione

Si tratta delle fascia di rispetto dell'impianto di depurazione esistente, situato in via della Repubblica, a nord ovest del capoluogo.

### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite sono quelle di garantire la salute dei cittadini, in conformità alle norme vigenti in materia ambientale, ed in particolare a quanto prescritto al punto 1.2, Allegato 4, della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, del 4 febbraio 1977.

### 3. Le presenti norme prescrivono, in conformità alle richiamate disposizioni legislative, una fascia di rispetto dell'impianto di depurazione della rete fognaria della larghezza di 100 m su ogni lato, riferita anche all'area prevista dal PGT per l'ampliamento dell'impianto.

### 4. Le aree comprese entro la fascia di rispetto del depuratore sono inedificabili, ma hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori della fascia. È vietata ogni nuova costruzione, nonché la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, per i quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

## Articolo 49. Limiti di rispetto ferroviario

### 1. Definizione

I "limiti di rispetto ferroviario", riportati graficamente nella "Carta della disciplina delle aree", delimitano gli spazi destinati alla protezione delle sedi ferroviarie ed al loro eventuale ampliamento.

### 2. Ambito di applicazione

I "limiti di rispetto ferroviario" riguardano la linea ferroviaria Milano-Genova, che lambisce il confine nord occidentale del territorio comunale.

### 3. Distanze

La larghezza dei limiti di rispetto ferroviario è di 30 metri, da misurarsi in proiezione orizzontale dal lembo esterno dell'ultimo binario, anche se non operativo.

### 4. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto ferroviario

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto ferroviario si applicano le prescrizioni di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753.

È vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi specie, fatta eccezione per quelli di competenza delle Ferrovie dello Stato e ferme restando le eventuali deroghe concesse dalle Ferrovie dello Stato ai sensi della legislazione in materia.

Per le costruzioni esistenti, comprese in tutto o in parte nelle fasce di rispetto ferroviario, sono consentiti interventi di recupero (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione). Potranno inoltre realizzarsi interventi di ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, nella parte non prospiciente il fronte ferroviario, purché appositamente assentiti dalle Ferrovie dello Stato ai sensi della legislazione in materia.

Sono altresì ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dalle Ferrovie dello Stato o comunque con il suo parere favorevole:

- Attrezzature accessorie alla viabilità: corsie di servizio, parcheggi pubblici e relativi spazi di manovra, percorsi pedonali e ciclabili, marciapiedi e banchine, verde di arredo urbano, spazi di verde attrezzato;
- Attrezzature di servizio agli impianti ferroviari.

## Articolo 50. Zona di rispetto e zona di tutela assoluta dei pozzi idropotabili

### 1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, riportate graficamente nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR.

La rete dell'acquedotto di Lungavilla fa capo a due pozzi di captazione. Essi si trovano nella frazione di Casone Lauzi, in via Palli.



## 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono la salvaguardia delle aree circostanti i pozzi di captazione, al fine di garantire la qualità delle acque destinate al consumo umano. Le zone di rispetto dei pozzi e la loro disciplina sono definite dal D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258.

## 3. Zona di tutela assoluta (D.Lgs. 258/2000, art. 5)

Ha un'estensione di 10 m rispetto al punto di captazione. In essa è vietata ogni genere di attività: sono ammesse esclusivamente opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo. L'area deve essere adeguatamente recintata e provvista di canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche.

## 4. Zona di rispetto (D.Lgs. 258/2000, art. 6)

Ha un'estensione di 200 m rispetto al punto di captazione. Nell'area definita da tale raggio è vietato l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività, ritenute pericolose per la possibile contaminazione delle acque sotterranee:

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati;
- aree cimiteriali;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.