



COMUNE DI DONGO

(Provincia di Como)

2023

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI

ADOZIONE	Delibera C.C. n.	del
COMPATIBILITA' P.T.C.P.	Prov. Dirig. n.	del
COMPATIBILITA' P.T.R.	D.G.R. n.	del
APPROVAZIONE	Delibera C.C. n.	del
PUBBLICAZIONE B.U.R.L.	n.	del

NORME ATTUATIVE

MF ARCHITER

Dott. arch. Marco Mazza
Dott. Pian. T. Francesca Mazza
Via Luigi Cadorna 168A-178
22017 MENAGGIO CO
Tel. +39 034461040
www.mfarchiter.it
marco.mazza@archiworld.it
Ordine APPC di Como n. 861

Versione	Data	Elaborato
1.0	ottobre 2023	PS.5

INDICE

Premessa Normativa	2
Art. 1. Valore normativo del piano dei servizi.....	3
Art. 2. Efficacia delle norme.....	3
Art. 3. Prescrizioni finalizzate al miglioramento della Viabilità.....	4
Art. 4. Dotazioni urbanistiche minime	4
Art. 5. Dotazioni urbanistiche minime per gli ambiti pre-identificati a Pianificazione Attuativa.....	5
Art. 6. Dotazioni urbanistiche minime per gli “interventi edilizi diretti”	8
Art. 7. Monetizzazioni negli ambiti omogenei del territorio comunale.....	11
Art. 8. Dotazioni urbanizzative minime per mutamenti di destinazione d’uso	11
Art. 9. Indici e parametri degli ambiti immobili destinati a servizi	12
Art. 9.1. Attrezzature per lo sport e il tempo libero	13
Art. 9.2. Attrezzature culturali	14
Art. 9.3. Servizi per l’istruzione.....	15
Art. 9.4. Sistema degli impianti tecnologici	16
Art. 9.5. Sistema dei parcheggi pubblici e privati	17
Art. 9.6. Sistema delle attrezzature pubbliche	18
Art. 9.7. Sistema dei servizi e delle attrezzature sanitarie	19
Art. 9.8. Sistema delle attrezzature sociali e ricreative	19
Art. 9.9. Sistema delle attrezzature religiose.....	20
Art. 9.10. Sistema del verde	21
Art. 9.11. Sistema della mobilità e trasporti.....	22
Art. 10. Invarianza idraulica ed idrologica	23
Art. 11. Compensazione ecologica preventiva per risarcimento ambientale.....	24

Premessa Normativa

Il seguente Piano dei Servizi in coerenza con quanto disciplinato dall'art. 9 c.1 della l.r.12/05 e s.m.i è stato redatto al fine di assicurare:

- La dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
- La dotazione a verde.
- I corridoi ecologici.
- Il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.
- Il mantenimento e potenziamento della rete ecologica.

Inoltre, si precisa che:

- ai sensi dell'art. 9 comma 1 della l.r.12/05 il comune di Dongo **non rientra tra i comuni obbligati all'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica.**
- ai sensi dell'art. 9 comma 1bis della l.r.12/05 sul territorio comunale di Dongo **non sono presenti campi di sosta o di transito dei nomadi e il PGT non individua previsioni future.**
- ai sensi dell'art. 9 comma 5 della l.r.12/05 il comune di Dongo rientra tra quelli aventi caratteristiche di polo attrattore individuato dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- ai sensi dell'art. 9 comma 5 della l.r.12/05 il comune di Dongo risulta essere caratterizzato da rilevati presenze turistiche e conseguentemente il piano dei servizi contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante
- ai sensi dell'art. 9 comma 2 della l.r.12/05 come illustrato nel capitolo 6, sono stati individuati il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, i quali corrispondono alla popolazione stabilmente residente, quella da insediare secondo

le previsioni del documento di piano, nonché quella della popolazione fluttuante derivante dai flussi turistici.

- ai sensi dell'art. 9 comma 3 della l.r.12/05 il PGT di Dongo come illustrato nell'elaborato "PSO Relazione illustrativa e programmatica" assicura una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale maggiore a diciotto metri quadrati per abitante.
- ai sensi dell'art. 9 comma 3 della l.r.12/05 il PGT ha valutato prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità

Art. 1. Valore normativo del piano dei servizi

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 12/2005.
2. Il Piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
3. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono:
 - fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
 - fra tavole di Piano e Norme, queste ultime.

Art. 2. Efficacia delle norme

1. Ai sensi e per gli effetti del comma 11 art. 9 della l.r. 12/05 le previsioni contenute nel presente Piano, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.
2. Il presente articolato normativo integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le prescrizioni del Corpo Normativo del Piano delle Regole e del Documento di Piano, laddove si individuino tematiche afferenti allo stesso ambito normativo.
3. Ai sensi e per gli effetti del comma 15 art. 9 della l.r. 12/05, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, **non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.**

Art. 3. Prescrizioni finalizzate al miglioramento della Viabilità

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nella tavola PS2 del PdS hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale.
2. Nelle fasi di attuazione delle trasformazioni previste dovrà essere favorita e facilitata l'accessibilità alle fermate del trasporto pubblico locale, mediante la creazione di nuovi percorsi ciclopedonali ad integrazione della rete esistente.

Art. 4. Dotazioni urbanistiche minime

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è stato suddiviso in ambiti.
Per ogni ambito sono precisate le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite, nonché l'individuazione delle necessità di dotazioni previste.
 - a) Per le destinazioni di tipo **residenziale** viene assunto come parametro quantitativo identificativo degli abitanti teorici, finalizzato al calcolo del peso insediativo, il valore di **150 mc/ab**
 - b) L'attuazione di previsioni di Piano di strutture ricettive, classificate come **NON alberghiere**, così come definite dalla l.r.15 del 16/07/2007, dovranno calcolare il fabbisogno delle dotazioni come quelle di tipo residenziale di cui sopra.
2. Il Piano dei Servizi prevede la necessità di soddisfacimento di dotazioni urbanistiche determinate e afferenti alle seguenti categorie di trasformazione del territorio:
 - Strumenti attuativi o PCC
 - Interventi edilizi diretti
3. Trova applicazione la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/05.

Art. 5. Dotazioni urbanistiche minime per gli ambiti pre-identificati a Pianificazione Attuativa

- **Per gli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa e PCC pre-identificati, di dominio del Piano delle Regole o del Documento di Piano, si definiscono i servizi minimi e le dotazioni da reperire.**

Per ogni ambito di trasformazione del Documento di Piano si è proceduto alla redazione di un'apposita scheda identificativa e descrittiva, che contempla le condizioni rilevate e, quindi, le condizioni di trasformazione ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica.

Ogni ambito di trasformazione, dunque, si caratterizza attraverso dei parametri di natura urbanistica e paesistica significativi di riferimento che consentono di determinare le condizioni di sviluppo e attuazione. A tale riguardo si rimanda all'elaborato *"DP.6 Criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica"*. In caso di discordanza fra i parametri di seguito riportati e i contenuti di cui all'allegato *"DP.6 Criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica"* del Documento di Piano o *"PR.6 Corpo Normativo"* del Piano delle Regole, questi ultimi prevalgono e assumono valore prescrittivo di maggiore dettaglio.

- le dotazioni necessarie per gli spazi di sosta possono essere reperite anche all'esterno dell'area soggetta a Piano Attuativo purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità entro i **200 mt** dall'intervento e comunque in accordo con l'amministrazione.
- Per le dotazioni necessarie per aree verdi potranno essere reperite e cedute gratuitamente al Comune anche aree esterne all'Ambito di Trasformazione o di Rigenerazione Urbana purché appartenenti alla Rete Ecologica Comunale.
- in accordo con l'amministrazione, l'obbligo di cessione delle dotazioni urbanizzative minime può essere ottemperato anche attraverso un atto di asservimento ad uso pubblico.

- Fatti salvi i servizi necessari ed indispensabili a rendere idoneo un terreno per l'insediamento di persone e attività economiche, attraverso la realizzazione di opere a rete e opere puntuali e infrastrutture tecnologiche, per dotazioni urbanizzative minime da reperire (e da cedere gratuitamente al comune) si intendono gli spazi di sosta e gli spazi di verde attrezzato.
- Tali dotazioni sono computate al fine della dotazione minima complessiva di cui all'art. 9 comma 3 della l.r. 12/05
- Dovranno reperire una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo i seguenti parametri:

Dotazioni urbanizzative minime per destinazione d'uso RESIDENZIALE o strutture ricettive classificate come NON ALBERGHIERE		
150	mc/ab	Dotazione di volume di progetto per abitante
18	mq/ab	Fabbisogno di dotazioni urbanizzative minime
9	mq/ab	Dotazione urbanizzativa minima da reperirsi in loco e da destinare a parcheggio
9	mq/ab	Dotazioni urbanizzative di possibile monetizzazione

- Per le trasformazioni ricadenti all'interno del TUC Tessuto urbano consolidato trova applicazione la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della l.r.12/05, ad esclusione della quota afferente agli spazi di sosta calcolati in 7 mq/ab, che dovranno essere reperiti in loco.
- Nei NAF per gli interventi edilizi di ristrutturazione con aumento di peso insediativo è dovuto il reperimento degli spazi di sosta pertinentziali e potranno essere monetizzate le dotazioni urbanizzative.

Dotazioni urbanizzative minime per destinazione d'uso TURISTICO per strutture ricettive classificate come ALBERGHIERE		
100%	slp	Fabbisogno di dotazioni urbanizzative minime
di cui	50%	Per spazi di sosta pubblici da reperire
di cui	50%	Per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (di possibile monetizzazione)
50%	Percentuale massima di possibile monetizzazione rispetto al totale dovuto	

- Per le trasformazioni ricadenti all'interno del TUC Tessuto urbano consolidato trova applicazione la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a). della l.r.12/05, ad esclusione della quota afferente agli spazi di sosta che dovranno essere reperiti in loco.
- dovrà essere garantito 1 posto auto pertinenziale per ogni camera o ogni 2 posti letto
- Per le trasformazioni ricadenti all'interno del TUC Tessuto urbano consolidato trova applicazione la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a). della l.r.12/05, ad esclusione della quota afferente agli spazi di sosta che dovranno essere reperiti

Dotazioni urbanizzative minime per destinazione d'uso COMMERCIALE		
100%	slp	Fabbisogno di dotazioni urbanizzative minime
di cui	50%	Per spazi di sosta pubblici da reperire in loco
di cui	50%	Per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (di possibile monetizzazione)
50%	Percentuale massima di possibile monetizzazione rispetto al totale dovuto	

- Per le trasformazioni ricadenti all'interno del TUC Tessuto urbano consolidato trova applicazione la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a). della l.r.12/05, ad esclusione della quota afferente agli spazi di sosta che dovranno essere reperiti
- Per la classificazione d'uso commerciale nelle categorie della Media distribuzione di vendita (come definite dal PTCP), la superficie computabile per gli spazi di sosta è riferita unicamente a quella dell'effettiva sosta, ad esclusione degli spazi di manovra.

Dotazioni urbanizzative minime per destinazione d'uso PRODUTTIVO/ARTIGIANALE		
20%	slp	Fabbisogno di dotazioni urbanizzative minime
di cui	50%	Per spazi di sosta pubblici da reperire in loco
di cui	50%	Per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (di possibile monetizzazione)
50%	Percentuale massima di possibile monetizzazione rispetto al totale dovuto	

- Per le trasformazioni ricadenti all'interno del TUC Tessuto urbano consolidato trova applicazione la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a). della l.r.12/05, ad esclusione della quota afferente agli spazi di sosta che dovranno essere reperiti

Dotazioni urbanizzative minime per destinazione d'uso SERVIZI		
150%	slp	Fabbisogno di dotazioni urbanizzative minime
di cui	50%	Per spazi di sosta pubblici da reperire in loco
di cui	50%	Per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (di possibile monetizzazione)
50%	Percentuale massima di possibile monetizzazione rispetto al totale dovuto	

- Per le trasformazioni ricadenti all'interno del TUC Tessuto urbano consolidato trova applicazione la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a). della l.r.12/05, ad esclusione della quota afferente agli spazi di sosta che dovranno essere reperiti

Art. 6. Dotazioni urbanistiche minime per gli "interventi edilizi diretti"

1. Per ogni ambito nel quale il territorio comunale è stato suddiviso si è proceduto alla redazione di un'apposita normativa, che contempla le condizioni trasformative, ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica per gli interventi edilizi diretti.
2. In tale sede si definiscono i servizi urbanistici che si devono tenere in considerazione per ogni Ambito omogeneo:
 - Qualora venga avanzata proposta di Piano Attuativo anche in parziale variante al PGT;
 - Per cambi di destinazione d'uso consentiti;
 - nei casi di interventi per i quali scatta la preventiva Pianificazione Attuativa o attivazione attraverso Permesso di Costruire Convenzionato di cui alle Norme del

Piano delle Regole (norme d'ambito – ambiti soggetti a preventiva Pianificazione Attuativa).

Fatti salvi i servizi necessari ed indispensabili a rendere idoneo un terreno per l'insediamento di persone e attività economiche, attraverso la realizzazione di opere a rete e opere puntuali e infrastrutture tecnologiche, per dotazioni urbanizzative minime da reperire (e da cedere gratuitamente al comune) si intendono gli spazi di sosta e gli spazi di verde attrezzato. Tali dotazioni sono computate al fine della dotazione minima complessiva di cui all'art. 9 comma 3 della l.r.12/05

3. Ove è consentita la monetizzazione dovrà comunque essere sempre reperita la dotazione minima per gli spazi di sosta
4. Dovranno reperire una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo i seguenti parametri:

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)		
Destinazioni	Dotazioni di servizi (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo
RESIDENZIALE	18 mq/ab	100%
TURISTICA	100% slp	100%
COMMERCIALE	100% slp	100%
PRODUTTIVO/ARTIGIANALE	20% slp	100%
SERVIZI	150% slp	100%

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC) A MEDIA DENSITA' (Uf=0,33 mq/mq)		
Destinazioni	Dotazioni di servizi (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo
RESIDENZIALE	18 mq/ab	80%
TURISTICA	100% slp	50%
COMMERCIALE	100% slp	50%
PRODUTTIVO/ARTIGIANALE	20% slp	50%
SERVIZI	150% slp	50%

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC) A BASSA DENSITA' (Uf=0,27 mq/mq)

Destinazioni	Dotazioni di servizi (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo
RESIDENZIALE	18 mq/ab	50%
TURISTICA	100% slp	30%
COMMERCIALE	100% slp	30%
PRODUTTIVO/ARTIGIANALE	20% slp	30%
SERVIZI	150% slp	50%

AMBITI CONSOLIDATI PRODUTTIVI/ARTIGIANALI

Destinazioni	Dotazioni di servizi (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo
RESIDENZIALE	18 mq/ab	50%
TURISTICA	100% slp	50%
COMMERCIALE	100% slp	50%
PRODUTTIVO/ARTIGIANALE	20% slp	50%
SERVIZI	150% slp	50%

AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE

Destinazioni	Dotazioni di servizi (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo
RESIDENZIALE	18 mq/ab	50%
TURISTICA	100% slp	50%
COMMERCIALE	100% slp	30%
PRODUTTIVO/ARTIGIANALE	20% slp	50%
SERVIZI	150% slp	50%

AMBITI TURISTICI RICETTIVI

Destinazioni	Dotazioni di servizi (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo
RESIDENZIALE	18 mq/ab	50%
TURISTICA	100% slp	50%
COMMERCIALE	100% slp	50%
PRODUTTIVO/ARTIGIANALE	20% slp	50%
SERVIZI	150% slp	50%

EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN AMBITO AGRICOLO		
Destinazioni	Dotazioni di servizi (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo
RESIDENZIALE	18 mq/ab	100%
TURISTICA	100% slp	50%
COMMERCIALE	100% slp	50%
PRODUTTIVO/ARTIGIANALE	20% slp	75%
SERVIZI	150% slp	75%

Art. 7. Monetizzazioni negli ambiti omogenei del territorio comunale

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 comma 1a) della l.r. 12/05, in alternativa totale o parziale della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione.
2. I soggetti obbligati alla cessione dovranno corrispondere al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

In considerazione della dotazione dei servizi presenti in ogni ambito in cui è suddiviso il territorio, le monetizzazioni non potranno superare i limiti riportati nelle tabelle degli articoli 6 e 7

Art. 8. Dotazioni urbanizzative minime per mutamenti di destinazione d'uso

1. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51, comma 2 della L.R. 12/2005, ogni mutamento della destinazione determina una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.
2. Nel caso in cui, a seguito di verifica, il fabbisogno di dotazioni risulti inferiore al dovuto, si dovrà provvedere al reperimento delle aree necessarie o in alternativa, alla

monetizzazione del corrispettivo per la mancata cessione, nel rispetto dei contenuti del PdS.

3. Il reperimento delle dotazioni potrà essere regolato attraverso PCC (permesso di costruire convenzionato)
4. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono soggetti alle disposizioni di cui all'art.52 comma 2 L.R. 12/2005 con le limitazioni previste dall'art. 51 comma 3 e 3 bis L.R. 12/2005 per destinazioni commerciali non sedi di esercizio di vicinato.

Art. 9. Indici e parametri degli ambiti immobili destinati a servizi

1. In armonia con le disposizioni della legislazione nazionale e regionale, il Piano dei Servizi classifica le aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale attribuendo ad ognuna una tipologia di servizio, al fine di raggiungere i requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio locale persegue.
2. Gli indici e parametri indicati per ogni sistema nelle tabelle seguenti, si applicano unicamente ai servizi "azzonati" ossia ricadenti negli areali destinati a servizio delle tavole di Piano, ad esclusione di quelli ricadenti nei NAF, per i quali si dovrà fare riferimento a quanto disciplinato dalla normativa afferente l'ambito di appartenenza del Piano delle Regole
3. Trovano applicazione gli artt. 14 del D.P.R. n. 380 / 2001 e l'art.40 della l.r.12/05
4. Trova applicazione l'art. 9 comma 15 della l.r.12/05 e s.m.i
5. Ad integrazione di quanto definito nelle tabelle sotto riportate, trovano applicazione i contenuti delle schede di rilievo dei servizi (allegato **PS4**).
6. Ove non sono puntualmente definiti indici e parametri, si rimanda a quanto determinato dai progetti specifici.
7. Le attrezzature Pubbliche e d'interesse pubblico sono attuabili mediante interventi diretti da parte dell'Amministrazione Comunale e/o con interventi convenzionati da parte di privati.

Art. 9.1. Attrezzature per lo sport e il tempo libero

Descrizione

Comprendono le attrezzature ed i relativi spazi di servizio destinate alle attività di tipo sportivo localizzate all'aperto o in strutture/edifici coperti.

La presenza di spettatori non costituisce aspetto essenziale degli impianti. Le attrezzature così definite possono essere di proprietà pubblica o privata con relativa convenzione per l'uso pubblico.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale

Indici e parametri

Modalità d'intervento	<ul style="list-style-type: none"> Attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> Esistente o come da progetto
Indice o rapporto di copertura (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> Esistente o come da progetto È esclusa dal computo la copertura stagionale degli impianti sportivi
Altezza massima (Hmax) (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Esistente o come da progetto
Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Mai inferiore a 5 mt o distanze inferiori purché convenzionate con la proprietà di terzi
Distanza tra costruzioni (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Mai inferiore a 10 mt
Distanze delle costruzioni dalle strade (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Secondo Codice delle Strada o comunque mai inferiore a 5 mt
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> 50% della slp Le dotazioni necessarie per gli spazi di sosta possono essere reperite anche all'esterno dell'area purché ne sia garantita la loro accessibilità a fruibilità entro i 200 mt dall'intervento

Altre norme

- Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode nel limite degli indici riportati in tabella
- Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a condizione che:
 - La localizzazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici esistenti (verde, campo gioco, ecc,) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
 - La realizzazione sia sottoposta a piano esecutivo e convenzionata con l'Amministrazione comunale;
 - Siano convenzionate le modalità di cessione al patrimonio pubblico delle aree e delle strutture ai sensi all'art. 9 della L.R.12/2005.

Art. 9.2. Attrezzature culturali**Descrizione**

Sono attività a forte richiamo di utenze quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, biblioteche ecc. Tali sono gli spazi a ciò adibiti negli organismi edilizi nonché i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

Quando gli impianti siano di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

Indici e parametri

Modalità d'intervento	• Attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (mq/mq)	• Esistente o come da progetto
Indice o rapporto di copertura (mq/mq)	• Esistente o come da progetto
Altezza massima (Hmax) (mt)	• Esistente o come da progetto

Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi (mt)	<ul style="list-style-type: none"> • Mai inferiore a 5 mt o distanze inferiori purchè convenzionate con la proprietà di terzi
Distanza tra costruzioni (mt)	<ul style="list-style-type: none"> • Mai inferiore a 10 mt
Distanze delle costruzioni dalle strade (mt)	<ul style="list-style-type: none"> • Secondo Codice delle Strada o comunque mai inferiore a 5 mt
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> • 50% della slp • Le dotazioni necessarie per gli spazi di sosta possono essere reperite anche all'esterno dell'area purché ne sia garantita la loro accessibilità a fruibilità entro i 200 mt dall'intervento

Art. 9.3. Servizi per l'istruzione

Descrizione

Si intendono la scuola d'infanzia, la primaria e secondaria di primo e secondo grado, di gestione, comunali, provinciali, regionali o statali ed anche private.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

Indici e parametri

Modalità d'intervento	<ul style="list-style-type: none"> • Attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> • Esistente o come da progetto
Indice o rapporto di copertura (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> • Non previsto
Altezza massima (Hmax) (mt)	<ul style="list-style-type: none"> • Esistente o come da progetto
Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi (mt)	<ul style="list-style-type: none"> • Mai inferiore a 5 mt o distanze inferiori purchè convenzionate con la proprietà di terzi
Distanza tra costruzioni (mt)	<ul style="list-style-type: none"> • Mai inferiore a 10 mt
Distanze delle costruzioni dalle strade (mt)	<ul style="list-style-type: none"> • Secondo Codice delle Strada o comunque mai inferiore a 5 mt
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> • 50% della slp • Le dotazioni necessarie per gli spazi di sosta possono essere reperite anche all'esterno dell'area purché ne sia garantita la loro accessibilità a fruibilità entro i 200 mt dall'intervento

Altre norme

Per ulteriori specificazioni in merito a nuova edilizia scolastica (indici minimi di funzionalità didattica, edilizia e urbanistica) si rimanda al D.M. 18/12/75 e s.m.i.

Art. 9.4. Sistema degli impianti tecnologici**Descrizione**

Comprendono le reti tecnologiche urbane ed extraurbane ed i relativi impianti quali centrali, stazioni, cabine elettriche, reti e bacini idrici artificiale, impianti telefonici, del gas, acquedotti ed opere di captazione ed accumulo, opere e per la regolazione e depurazione delle acque reflue ecc.

Sono comunque sempre ammessi i manufatti e le reti tecnologiche a servizio degli edifici anche se risultanti non ammissibili nelle tabelle delle destinazioni d'uso.

Le aree destinate a detti impianti non possono essere ricomprese tra quelle destinate al computo degli standard di livello comunale

Indici e parametri

Modalità d'intervento	<ul style="list-style-type: none"> Attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> Esistente o come da progetto
Indice o rapporto di copertura (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> Esistente o come da progetto
Altezza massima (Hmax) (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Esistente o come da progetto
Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Mai inferiore a 5 mt o distanze inferiori purchè convenzionate con la proprietà di terzi
Distanza tra costruzioni (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Mai inferiore a 10 mt
Distanze delle costruzioni dalle strade (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Secondo Codice delle Strada o comunque mai inferiore a 5 mt
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> Non previsto

Art. 9.5. Sistema dei parcheggi pubblici e privati

Descrizione

Sono gli spazi destinati al parcheggio degli automezzi, sia ricavati mediante sistemazione delle superfici scoperte che alloggiati all'interno di edifici ovvero sulle coperture dei medesimi.

Le aree e gli edifici destinati al parcheggio pubblico dovranno essere ceduti o asserviti ad uso pubblico, gratuitamente in occasione degli interventi edilizi che li interessano.

La disciplina dei parcheggi pubblici spetta in via esclusiva al comune, il quale ha la facoltà di concedere la gestione dietro corresponsione di adeguato canone. Sono da considerare spazi a parcheggio sia le superfici di parcheggio che le relative corsie di manovra ed accesso.

Per superficie di parcheggio si intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di m 5,00 x 2,50 o di m 2,00 x 5,00 in caso di realizzazione di spazi in linea in fregio alla viabilità esistente. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

All'interno di altre aree destinate ai servizi pubblici debbono reperirsi parcheggi di servizio in relazione alle S.L.P. degli edifici ivi esistenti, detti parcheggi non sono valutati autonomamente bensì riassorbiti nella specifica e prevalente destinazione pubblica in quei suoli.

Dette aree sono computate come standard necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

Altre norme

Nel sistema dei Parcheggi Pubblici è vietato qualsiasi tipo di edificazione, salvo accessori per la gestione e la vigilanza dei parcheggi di misura non superiore a **10 mq di SLP e altezza massima di 3,00 mt.**

Art. 9.6. Sistema delle attrezzature pubbliche

Descrizione

Comprendono le attrezzature connesse al funzionamento delle attività amministrative quali municipio, tribunali, stazioni di polizia, caserme ecc...

Dette aree sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

Indici e parametri

Modalità d'intervento	<ul style="list-style-type: none"> Attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> Esistente o come da progetto
Indice o rapporto di copertura (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> Esistente o come da progetto
Altezza massima (Hmax) (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Esistente o come da progetto
Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Mai inferiore a 5 mt o distanze inferiori purché convenzionate con la proprietà di terzi
Distanza tra costruzioni (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Mai inferiore a 10 mt
Distanze delle costruzioni dalle strade (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Secondo Codice delle Strada o comunque mai inferiore a 5 mt
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> 50% della slp Le dotazioni necessarie per gli spazi di sosta possono essere reperite anche all'esterno dell'area purché ne sia garantita la loro accessibilità a fruibilità entro i 200 mt dall'intervento

Art. 9.7. Sistema dei servizi e delle attrezzature sanitarie**Descrizione**

Sono le strutture di tipo pubblico o privato destinate alla funzione di servizi quali: ospedali, case di cura, cliniche, centri di riabilitazione, beauty-farm ecc...

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

Indici e parametri

Modalità d'intervento	<ul style="list-style-type: none"> Attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> Esistente o come da progetto
Indice o rapporto di copertura (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> Esistente o come da progetto
Altezza massima (Hmax) (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Esistente o come da progetto
Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Mai inferiore a 5 mt o distanze inferiori purchè convenzionate con la proprietà di terzi
Distanza tra costruzioni (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Mai inferiore a 10 mt
Distanze delle costruzioni dalle strade (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Secondo Codice delle Strada o comunque mai inferiore a 5 mt
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> 50% della slp Le dotazioni necessarie per gli spazi di sosta possono essere reperite anche all'esterno dell'area purché ne sia garantita la loro accessibilità a fruibilità entro i 200 mt dall'intervento

Art. 9.8. Sistema delle attrezzature sociali e ricreative**Descrizione**

Sono le strutture destinate alla funzione di servizi quali case per anziani o alloggi protetti, asili nido, centri sociali ecc. Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

Indici e parametri

Modalità d'intervento	<ul style="list-style-type: none"> • Attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> • Esistente o come da progetto
Indice o rapporto di copertura (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> • Esistente o come da progetto
Altezza massima (Hmax) (mt)	<ul style="list-style-type: none"> • Esistente o come da progetto
Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi (mt)	<ul style="list-style-type: none"> • Mai inferiore a 5 mt o distanze inferiori purché convenzionate con la proprietà di terzi
Distanza tra costruzioni (mt)	<ul style="list-style-type: none"> • Mai inferiore a 10 mt
Distanze delle costruzioni dalle strade (mt)	<ul style="list-style-type: none"> • Secondo Codice delle Strada o comunque mai inferiore a 5 mt
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> • 50% della slp • Le dotazioni necessarie per gli spazi di sosta possono essere reperite anche all'esterno dell'area purché ne sia garantita la loro accessibilità a fruibilità entro i 200 mt dall'intervento

Art. 9.9. Sistema delle attrezzature religiose**Descrizione**

Ai sensi del capo III "norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi" della L.R 12/05 e sm.i sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;

c-bis) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Dette area sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

Indici e parametri

Modalità d'intervento	<ul style="list-style-type: none"> Attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> Esistente o come da progetto
Indice o rapporto di copertura (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> Esistente o come da progetto
Altezza massima (Hmax) (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Esistente o come da progetto
Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Mai inferiore a 5 mt o distanze inferiori purchè convenzionate con la proprietà di terzi
Distanza tra costruzioni (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Mai inferiore a 10 mt
Distanze delle costruzioni dalle strade (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Secondo Codice delle Strada o comunque mai inferiore a 5 mt
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> 50% della slp Le dotazioni necessarie per gli spazi di sosta possono essere reperite anche all'esterno dell'area purchè ne sia garantita la loro accessibilità a fruibilità entro i 200 mt dall'intervento

Art. 9.10. Sistema del verde

Descrizione

Trattasi di organici impianti caratterizzati per la prevalente sistemazione e verde.

Tali spazi potranno essere di proprietà pubblica od asserviti all'uso pubblico.

Dette area sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

Indici e parametri

Modalità d'intervento	<ul style="list-style-type: none"> • Attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> • 0 mq/mq • Non è ammessa alcuna edificazione ad eccezione di specifici casi ritenuti idonei da parte del Comune.
Indice o rapporto di copertura (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> • $\leq 0,1$ (mq/mq) • Sono consentiti esclusivamente manufatti a stretto servizio delle attrezzature del verde, quali servizi igienici e piccoli chioschi per ristoro, bar, ecc.
Altezza massima (Hmax) (mt)	<ul style="list-style-type: none"> • $\leq 3,0$ mt.
Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi (mt)	<ul style="list-style-type: none"> • Mai inferiore a 5 mt o distanze inferiori purchè convenzionate con la proprietà di terzi
Distanza tra costruzioni (mt)	<ul style="list-style-type: none"> • Mai inferiore a 10 mt
Distanze delle costruzioni dalle strade (mt)	<ul style="list-style-type: none"> • Secondo Codice delle Strada o comunque mai inferiore a 5 mt
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> • Non previsti

Art. 9.11. Sistema della mobilità e trasporti**Descrizione**

Appartengono a questa categoria i servizi destinati alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità e per i trasporti

Altre norme

- Per le modalità di realizzazione si rimanda ai futuri progetti specifici.
- Anche se non puntualmente individuati in cartografia, al fine di potenziare ed adeguare i tracciati per la mobilità lenta, **dovrà essere messa a disposizione del Comune una superficie di una profondità minima di 2,0 metri per la costruzione di marciapiedi e/o piste ciclopedonali.** Tale vincolo ad esclusione dei nuclei di antica formazione, è valevole per tutte le aree rivolte verso le pubbliche vie, anche se già edificate.

In caso di presenza di muri costruiti con materiali e modalità costruttive storiche tipiche del luogo, ritenuti manufatti di rilevanza paesistica ed ambientale, non potranno essere abbattuti ma dovranno essere conservati e dove necessario consolidati; al fine di garantire adeguata sicurezza alla mobilità lenta, l'area che dovrà essere messa a disposizione del Comune avrà una profondità minima di 2,0 metri in tali casi dovrà essere individuata all'interno del lotto.

La norma non si applica nel caso in cui la distanza generata dalla cessione dell'area per la costruzione del marciapiede, determini una distanza tra strada e fabbricato esistente inferiore a 3 metri.

CONSERVAZIONE E POTENZIAMENTO DEI SENTIERI E PERCORSI RURALI

- Sentieri, mulattiere percorsi poderali e campestri, anche se non puntualmente identificati in cartografia di piano, non potranno essere interrotti ma dovrà essere garantita la loro continuità e le relazioni di natura storico-culturale, visiva, da essi instaurata con il contesto. I tracciati esistenti dovranno essere mantenuti, recuperati e conservati nella sua integrità.
- I sentieri non esistenti ma identificati nelle tavole di piano dovranno essere realizzati con adeguate dimensioni caratteristiche delle strade poderali.

Art. 10. Invarianza idraulica ed idrologica

Gli interventi nelle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale e sul sistema infrastrutturale sul territorio comunale dovranno ottemperare al R.R. 07/2017 modificato dal R.R. 08/2019 relativo a *“Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio”*. Le scelte progettuali per lo scarico delle acque meteoriche dovranno garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrogeologico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio. A tale scopo, in

particolare, si rimanda alle misure strutturali del **DOCUMENTO SEMPLIFICATO DEL RISCHIO IDRAULICO COMUNALE** allegato al PGT.

Art. 11. Compensazione ecologica preventiva per risarcimento ambientale

- 1) Ai sensi dell'art. 11 comma 3 della l.r. 12/05, si prevede il ricorso all'utilizzo della compensazione ecologica preventiva per interventi finalizzati alla realizzazione della rete ecologica comunale.
- 2) In tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia relativi agli Ambiti di Trasformazione (AT) oggetto di piano attuativo o di titolo edilizio convenzionato devono essere previste misure di compensazione ecologica preventiva, finalizzate a compensare il consumo di suolo naturale derivante dall'attuazione dell'intervento.
- 3) La compensazione ecologica preventiva si realizza attraverso la formazione di aree verdi, filari alberati, percorsi ciclopedonali, fasce boscate, sistemazioni dei terrazzamenti esistenti, mantenimento di aree a prato permanente proporzionate alla quantità di suolo utilizzato nella trasformazione urbanistica.
- 4) Gli interventi di compensazione devono essere realizzati preferibilmente sulle aree a ciò destinate ed indicate negli elaborati grafici del documento di piano come "Ambiti di Valore Paesaggistico, ambientale ed Ecologico" o altri interventi rappresentati dalla tav. PR.3 del Piano delle Regole e dalla tav. PS.3 del Piano dei Servizi.
- 5) Oltre a quanto previsto per la realizzazione della rete ecologica comunale potranno essere realizzati interventi finalizzati al recupero e alla conservazione dei terrazzamenti in muratura presenti sui versanti immediatamente a monte dell'abitato.
- 6) Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione della compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permuta o altre forme consentite dalla legge.

- 7) Ogni intervento di trasformazione urbanistica finalizzato alla realizzazione di nuove costruzioni sarà subordinato al pagamento di una somma a titolo di compensazione ecologica. Nella tabella alla pagina seguente sono riportati gli importi dovuti per ogni ambito di trasformazione.
- 8) Ogni anno tali valori saranno adeguati in conformità alle variazioni del valore agricolo medio dei terreni e a quello del soprassuolo.
- 9) Agli importi indicati in tabella va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.
- 10) Gli introiti così generati dovranno essere accantonati dal Comune in apposito capitolo di bilancio e vincolati alla realizzazione degli interventi previsti per la rete ecologica comunale.
- 11) In alternativa alla monetizzazione il soggetto richiedente l'intervento di trasformazione urbanistica potrà realizzare direttamente le opere previste dal Piano a titolo di compensazione ecologica preventiva purché l'ammontare delle stesse sia uguale o superiore a quanto previsto dalla monetizzazione.
- 12) A tal fine il Comune, definisce, entro sei mesi dall'avvenuta pubblicazione sul BURL del PGT, il Regolamento per l'attuazione e gestione della Compensazione ecologica preventiva nell'ambito del territorio comunale.

TABELLA IMPORTI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE ECOLOGICA

Ambito di Trasformazione	Titolo abilitativo	Superficie territoriale (St)	Superficie soggetta a compensazione	Valore agricolo medio terreni anno 2021 Prato	Importo monetizzazione per compensazione ecologica preventiva
		mq.	mq.	€/mq	€
AT02	PdC	768	768	4,63	3.556
AT03	PdC conv.	1.386	1.386	4,63	6.417
AT05	PdC conv.	2.768	2.768	4,63	12.816
AT08	PdC	1.175	1.175	4,63	5.440
AT09	PdC conv.	4.349	4.349	4,63	20.136
AT10	PdC	935	935	4,63	4.329
AT12	PdC	1.292	1.292	4,63	5.982
AT15	P.A.	9.833	9.833	4,63	45.527
AT16	PdC	751	751	4,63	3.477
AT22	PdC	2.009	2.009	4,63	9.302
AT23	PdC conv.	1.014	1.014	4,63	4.695
TOTALE		26.280	26.280		121.676

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005