

# PGT

Piano di Governo del Territorio  
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

# 14

# PdS

## Piano dei Servizi

### Fascicolo

## **Revisione PGT 2024-2025** **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** **DEL PIANO DEI SERVIZI**

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del .....

SINDACO  
Claudio Segni

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

VICE SEGRETARIO  
dott. Umberto Fazio Mercadante

COLLABORATORI  
geom. Mauro Scano

COMUNE DI REA  
Provincia di Pavia

# PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
PIANO DEI SERVIZI

NORME TECNICHE  
REVISIONE 2024-2025

INDICE

<b>TITOLO I.</b>	<b>RIFERIMENTI NORMATIVI .....</b>	<b>3</b>
	Articolo 1      Contenuto del Piano dei Servizi .....	4
	Articolo 2      Criteri di programmazione e rapporto con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche.....	4
	Articolo 3      Rapporto del Piano dei Servizi con gli studi di settore .....	5
	Articolo 4      Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche .....	5
	Articolo 5      Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole .....	5
	Articolo 6      Variante al Piano dei Servizi .....	6
<b>TITOLO II.</b>	<b>INDICI E PARAMETRI EDILIZI E NORME SULLE DISTANZE .....</b>	<b>7</b>
	Articolo 7      Definizione dei parametri e degli indici edilizi .....	7
	Articolo 8      Parametri ed indici per l'edificazione .....	7
	Articolo 9      Disposizioni relative alle distanze .....	10
<b>TITOLO III.</b>	<b>IL PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>13</b>
<b>CAPO I.</b>	<b>DEFINIZIONE DEI SERVIZI .....</b>	<b>14</b>
	Articolo 10    Opere di urbanizzazione primaria e secondaria .....	14
	Articolo 11    Elenco dei servizi disciplinati dal PdS: servizi pubblici o di interesse pubblico o di interesse generale, attrezzature e impianti tecnologici, servizi per la mobilità .....	14
<b>CAPO II.</b>	<b>QUANTIFICAZIONE DELLE AREE PER I SERVIZI .....</b>	<b>16</b>
	Articolo 12    Aree per servizi in rapporto alle destinazioni d'uso .....	16
	Articolo 13    Aree per servizi per intervento edilizio diretto .....	16
	Articolo 14    Aree per servizi nei piani attuativi e realizzazione delle opere. ....	16
	Articolo 15    Cessione di aree e possibilità di monetizzazione nei piani attuativi .....	17
<b>CAPO III.</b>	<b>SERVIZI PUBBLICI RESIDENZIALI - SR .....</b>	<b>18</b>
<b>SEZIONE 1</b>	<b>ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE .....</b>	<b>18</b>
	Articolo 16    Aree per attrezzature per l'istruzione dell'obbligo a .....	18
<b>SEZIONE 2</b>	<b>ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE .....</b>	<b>19</b>
	Articolo 17    Aree per attrezzature amministrative istituzionali b1 .....	19
	Articolo 18    Aree per attrezzature religiose b2 .....	20
	Articolo 19    Aree cimiteriali b3 .....	21
	Articolo 20    Aree per attrezzature ricreative e sociali all'aperto b4 .....	21
<b>SEZIONE 3</b>	<b>VERDE PUBBLICO, ATTREZZATO E SPORTIVO .....</b>	<b>22</b>
	Articolo 21    Aree per le attrezzature sportive c1 .....	22
<b>SEZIONE 4</b>	<b>PARCHEGGI .....</b>	<b>23</b>
	Articolo 22    Aree per parcheggi pubblici a raso e in sottosuolo d .....	23

<b>CAPO IV.</b>	<b>SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO - P.....</b>	<b>24</b>
	Articolo 23 Attrezzature ricreative p1 .....	24
	<del>Articolo 24 Attrezzature turistico ricreative p2 .....</del>	<del>25</del>
	Articolo 25 Attrezzature sportive all'aperto p3 .....	25
	Articolo 26 Edilizia residenziale sociale privata.....	26
	Articolo 27 Convenzioni per la realizzazione diretta di attrezzature e servizi .....	27
<b>CAPO V.</b>	<b>SERVIZI PUBBLICI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE - SP.....</b>	<b>28</b>
	Articolo 28 Servizi degli insediamenti produttivi .....	28
	Articolo 29 Aree per i servizi pubblici per le attività produttive - sp .....	28
<b>CAPO VI.</b>	<b>SERVIZI DI INTERESSE GENERALE - IG .....</b>	<b>30</b>
	Articolo 30 Parco di Baracca Burrone .....	30
<b>CAPO VII.</b>	<b>ATTREZZATURE TECNOLOGICHE - ST .....</b>	<b>31</b>
	Articolo 31 Attrezzature e impianti tecnologici .....	31
	Articolo 32 Norme sulle cabine elettriche .....	31
<b>CAPO VIII.</b>	<b>AMBITI DELLA VIABILITÀ.....</b>	<b>32</b>
	Articolo 33 Ambiti per la viabilità .....	32
	Articolo 34 Linee di arretramento stradale .....	33
<b>CAPO IX.</b>	<b>SISTEMA DEL VERDE E CORRIDOI ECOLOGICI.....</b>	<b>35</b>
	Articolo 35 Corridoi ecologici e sistema del verde di connessione.....	35
	Articolo 36 Tutela dei boschi e delle formazioni arboree lineari.....	35
	Articolo 37 Interventi di mitigazione della viabilità di cornice.....	36
	Articolo 38 Tutela degli alberi e delle siepi .....	36
	Articolo 39 Indirizzi nel settore agricolo .....	37
	Articolo 40 Indirizzi per gli orti urbani ed extraurbani.....	38
<b>TITOLO IV.</b>	<b>MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO .....</b>	<b>39</b>
	Articolo 41 Mutamenti di destinazione d'uso che comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....	39
<b>ALLEGATO 1</b>	<b>SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE.....</b>	<b>41</b>
	1. Caratteri qualificanti delle specie autoctone.....	42
	2. Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone.....	42
	3. Elenco delle specie arboree autoctone e consigliate .....	43
	4. Specie arboree da frutta autoctone e consigliate .....	44
	5. Specie arbustive consigliate .....	44

## **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 e 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 quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le 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 nei piani attuativi
  - h) i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione.
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 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 quella 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 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 e di interesse pubblico S e di interesse generale F, il Piano dei Servizi indirizza la qualità, localizzazione, fruizione e fattibilità degli interventi.

Per gli ambiti destinati alla mobilità M le previsioni di Piano si attuano anche in riferimento al Piano Urbano de Traffico ed agli accordi di programma tra il comune e la provincia; in particolare la rete ciclopedonale urbana principale interessa ambiti S e F demandando ai progetti esecutivi la loro puntuale definizione.

Gli interventi sulla viabilità autostradale e sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme legge e secondo le competenze degli enti competenti, fermo restando l'individuazione delle linee inedificabilità, 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 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 e 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 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 compresi nelle medesime tipologie dei servizi elencate nell'Articolo 11.
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 e i parametri contenuti nel presente Capo sono comuni al Documento di Piano, al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, del Piano di Governo del Territorio del comune di Rea.

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

1. **St ( $m^2$ ) - Superficie territoriale**  
È costituita dalla superficie complessiva di un'area sulla quale il PGT si attua a mezzo di un piano attuativo. Essa comprende tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria (U1) e la urbanizzazione secondaria (U2), da reperire nel corso dell'attuazione, comprese all'interno della sua perimetrazione. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile.
2. **Sf ( $m^2$ ) - 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 la urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).
3. **It ( $m^3/m^2$ ) - indice di edificabilità territoriale**  
Esprime il massimo volume costruibile per ogni  $m^2$  di superficie territoriale St.
4. **If ( $m^3/m^2$ ) - indice di edificabilità fondiaria**  
Esprime il massimo volume costruibile per ogni  $m^2$  di superficie fondiaria Sf. L'indice If viene trattato alla stregua dell'indice It qualora le superfici fondiariae siano interessate da piano attuativo.
5. **Ut ( $m^2/m^2$ ) - indice di utilizzazione territoriale**  
Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP, costruibile per ogni  $m^2$  di superficie territoriale St.
6. **Uf ( $m^2/m^2$ ) - indice di utilizzazione fondiaria**  
Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP, costruibile per ogni  $m^2$  di superficie fondiaria Sf. L'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiariae siano interessate da piano attuativo.
7. **SLP ( $m^2$ ) - 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:
  - 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;
  - le strutture destinate a fienile, capannone e simili, anche se aperte.Sono esclusi dal calcolo della SLP:
  - a) i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile e 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 sottostanti ai locali agibili (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, silos), qualora abbiano altezza netta interna non superiore a m 2,40. Nel caso in cui l'intradosso del soffitto dei locali sia emergente più di m 1,20 rispetto alla quota zero convenzionale, vengono computati al fine dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti:
  - o soffitto piano o con pendenza non compresa tra il 30% ed il 78% (ossia tra 13,5° e 35°);
  - o finestre, portefinestre, abbaini o cappuccine 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 aerilluminazione o di illuminazione o di aerazione superiore o uguale a 1/20;
  - o affacci di porte o finestre o portefinestre su balconi e terrazzi;
  - o altezza interna (misurata dal pavimento al punto più alto del soffitto - piano o inclinato - indipendentemente dalla presenza di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo e simili) di ogni locale o parte di locale o abbaino:
    - altezza media ponderale superiore o uguale a m 2,40;
    - altezza minima all'imposta superiore o uguale a m 1,50;
- f) i vani degli abbaini o cappuccine 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 m 1,00;
  - superficie in pianta superiore a m<sup>2</sup> 3,00;
  - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) superiori a m 0,90x0,90 o a diametro di m 0,90 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 (quali legnaie, e ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue e grill) con altezza massima Hr di m 2,20 e Sc = SLP = massima m<sup>2</sup> 4,00 e nel numero di una per ogni unità immobiliare;
- h) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di m 1,50;
- i) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali, copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), altezza Hr non superiore a m 2,60 misurata a partire dalla quota zero convenzionale, superficie interessata non superiore a m<sup>2</sup> 10,00 e nel numero di una per ogni abitazione
- l) i locali destinati al ricovero delle autovetture qualora:
  - siano sottostanti al primo piano agibile, con qualunque superficie;
  - siano in corpo autonomo interrato, ossia con l'intradosso del soffitto a quota inferiore a m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto, con qualunque superficie;
  - siano in corpo autonomo fuori terra, nella misura massima di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume e con altezza netta interna non superiore a m 2,40 ed Hr non superiore a m 2,80
- m) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante.
- n) limitatamente agli ambiti produttivi:
  - le tettoie aperte almeno su due lati fino a m 5,00 di profondità
  - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri

#### 8. $Sc$ ( $m^2$ ) - 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;
  - i locali di servizio dell'edificio;
  - 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, ossia con l'intradosso del soffitto a quota inferiore a m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto;
  - le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
  - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri.

#### 9. $V$ ( $m^3$ ) - Volume delle costruzioni

Per gli edifici residenziali, il volume si ottiene moltiplicando la SLP di ogni piano per un'altezza di interpiano virtuale di m 3,00. Per i locali aventi altezza netta interna maggiore di m 2,70, misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto (al netto di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo e simili), si computa anche l'eccedenza dovuta alla maggiore altezza.

Per gli edifici aventi altra destinazione, quali edifici terziari, produttivi, agricoli e simili, il volume si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza netta interna effettiva, misurata dal pavimento al piano di imposta delle travi di copertura.

#### 10. $Qz$ (m) - Quota zero.

La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede stradale (ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede). Quando il lotto affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote del marciapiede, ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede.

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 di cm 100 rispetto alla quota zero convenzionale. In questo caso, l'altezza consentita può essere aumentata in misura pari al livello di riempimento effettuato, fino ad un massimo di cm 100.

#### 11. $He$ (m) - altezza massima degli edifici

È misurata a partire dalla quota zero convenzionale ( $Qz$ ), fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano agibile, 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.

#### 12. $Hr$ (m) - altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili posti a confine o a distanza inferiore a m 3,00 dal confine o dalla strada.

È 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).

#### 13. $Rc$ (%) - Rapporto di copertura

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta  $Sc$  e la superficie fondiaria  $Sf$

#### 14. $Ro$ (%) - Rapporto di occupazione del suolo

Definisce la quantità massima della superficie fondiaria  $Sf$  non permeabile all'acqua piovana, ossia che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di

tutte le superfici edificate sopra e sottosuolo, 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  $S_f$ .

15.  $A_f$  (%) – 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, le pavimentazioni autobloccanti tipo green block con fondo impermeabile, ecc.

Il rapporto  $A_f$  è misurato in percentuale sulla  $S_f$ .

16.  $N_p$  ( $n^\circ/m^2$ ) - Indice di piantumazione di aree a verde 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.

17.  $S_{Pp}$  ( $m^2$ ) - 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 di tutela ambientale.

18.  $S_V$  ( $m^2$ ) - Superficie di vendita

È costituita dall'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la  $S_V$  è computata nella misura di  $1/8$  della SLP.

## Articolo 9 Disposizioni relative alle distanze

1.  $D_f$  (m) - distanza fra 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 cm 150.

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

1.1. 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 m 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso di pareti (o parti di pareti), entrambe non finestate, che si fronteggiano per un tratto inferiore a m 12,00, la distanza minima è ridotta a m 5,00.

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.

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

La distanza minima di pareti di locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici (box e simili) aventi altezza  $H_r$  non superiore a m 2,80 ed altezza interna non superiore a m 2,40, da qualunque tipo di parete, è ridotta a m 3,00.

2.  $D_c$  (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.

2.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà: norma generale

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, 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 della fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m 5,00, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza minima fra fabbricati.

È 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.

È 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.

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

La distanza minima dai confini di proprietà, di pareti non finestate di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza  $H_r$  non superiore a m 2,80 ed altezza interna non superiore a m 2,40, è di m 3,00 o di m 0,00 (a confine).

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

2.3.  $D_s$  (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. Ove maggiore, si considera 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 cm 150.

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.

3. 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 m 5,00, 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 DdP, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:

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

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.

4. 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 planivolumetriche (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o programma integrato di intervento), purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi, limitatamente agli edifici ed alle strade posti all'interno dei piani stessi.

## **TITOLO III. IL PIANO DEI SERVIZI**

## CAPO I. DEFINIZIONE DEI SERVIZI

### Articolo 10 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;
- fognature, 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.

- 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 via 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;
  - 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;
- d) Aree per parcheggi pubblici.

### Articolo 11 Elenco dei servizi disciplinati dal PdS: servizi pubblici o di interesse pubblico o di interesse generale, attrezzature e impianti tecnologici, servizi per la mobilità

1. Il PdS disciplina i seguenti ambiti destinati alle diverse tipologie dei servizi:
  - Ambiti per servizi pubblici residenziali - SR;
  - Ambiti per servizi di interesse generale - IG;
  - Ambiti per servizi privati di interesse pubblico - P;

- Ambiti per attrezzature tecnologiche - ST;
  - Ambiti per la viabilità - V;
  - Ambiti per servizi pubblici per le attività produttive.
2. Gli ambiti per servizi pubblici residenziali SR comprendono:
- le aree per opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente articolo;
  - i parcheggi di cui al precedente articolo, elencati fra le aree per le opere di urbanizzazione primaria.
- Essi sono così suddivisi:
- a) Istruzione dell'obbligo:
- a1: scuole dell'infanzia
- b) Attrezzature di interesse comune:
- b1: attrezzature amministrative-istituzionali: per la pubblica amministrazione (municipio, tribunale, ecc.), per la cultura e lo spettacolo (musei, teatri, biblioteche), sanitarie e assistenziali (ambulatorio, centro per anziani, dispensario, ecc.);
  - b2: attrezzature religiose (culto, opere parrocchiali, oratori, educazione cultura, sport, assistenza);
  - b3: attrezzature cimiteriali;
  - b4: attrezzature ricreative sociali all'aperto (piazze).
- c) Attrezzature per il verde e lo sport:
- c1: attrezzature sportive;
  - c2: verde naturale e attrezzato (giardini pubblici, campo giochi, parco urbano, ecc.).
- d) Parcheggi pubblici:
- d: parcheggi a raso o in sottosuolo
3. Gli ambiti per servizi di interesse generale - IG comprendono:
- parco di Baracca Burrone.
4. Gli ambiti per servizi privati di interesse pubblico P comprendono:
- p1: attrezzature ricreative;
  - ~~p2: attrezzature turistico-ricettive;~~
  - p3: attrezzature sportive.
5. Gli ambiti per attrezzature tecnologiche T comprendono:
- t1: piazzola ecologica.
6. Gli ambiti della viabilità comprendono:
- strade e servizi connessi;
  - piste ciclopedonali.
7. Gli ambiti per servizi pubblici per le attività produttive comprendono:
- le aree per opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente articolo;
  - i parcheggi di cui al precedente articolo, elencati fra le aree per le opere di urbanizzazione primaria.
- Essi sono così suddivisi:
- sp1: verde naturale e attrezzato (giardini pubblici, campo giochi, parco urbano, ecc.);
  - sp2: parcheggi a raso o in sottosuolo.



## CAPO II. QUANTIFICAZIONE DELLE AREE PER I SERVIZI

### Articolo 12 Aree per servizi in rapporto alle destinazioni d'uso.

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

attività residenziali:	m <sup>2</sup> 26,5 per abitante, ossia ogni 150 m <sup>3</sup> di volume di progetto;
attività produttive:	m <sup>2</sup> 20 ogni 100 m <sup>2</sup> di SLP produttiva di progetto
Attività commerciali, direzionali e terziarie	m <sup>2</sup> 100 ogni 100 m <sup>2</sup> di Superficie Lorda di Pavimento 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 non è obbligatoria per la categoria di comuni cui appartiene il comune di Rea.
3. Gli elaborati del Piano dei Servizi non individuano separatamente gli ambiti destinati a servizi per la residenza e quelli per le attività produttive in quanto i servizi, a qualunque destinazione d'uso siano collegati, sono comunque disponibili per qualsiasi tipologia di utente.
4. Tutti gli interventi edilizi diretti e gli interventi soggetti a piano attuativo sono subordinati alla corresponsione al Comune di contributi di costruzione e per la realizzazione ed il potenziamento dell'urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai successivi Articolo 13 e Articolo 14.

### Articolo 13 Aree per servizi per intervento edilizio diretto

1. Nei casi di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire, D.I.A., ecc.) il rapporto con le aree per servizi è assolto con la corresponsione al comune dei contributi di costruzione che comprendono 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 41 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 legge.

### Articolo 14 Aree per servizi nei piani attuativi e realizzazione delle opere.

1. Nel caso di piano attuativo, 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 necessarie per le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la razionale organizzazione del piano attuativo;

- 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:
  - c) la cessione gratuita diretta delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nelle quantità minime definite dall'Articolo 12 delle presenti norme, fatta salva la facoltà di monetizzazione di cui all'Articolo 15.  
Qualora, nell'ambito del medesimo piano attuativo, venissero ammesse e quindi previste destinazioni appartenenti a diverse categorie, le quantità minime dovranno essere individuate per ogni specifica destinazione.
  - d) 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 la urbanizzazione primaria e secondaria definiti dal comune, è corrisposta la differenza.

## **Articolo 15 Cessione di aree e possibilità di monetizzazione nei piani attuativi**

1. In ottemperanza a quanto indicato dal comma 3 dell'articolo 9 della LR 12/2005 ed in coerenza con quanto indicato dal Documento di Piano, nei piani attuativi è ammessa la monetizzazione di parte delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora l'acquisizione di tali aree 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, sub a) della LR 12/2005.
2. La superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, corrisponde alle aree da destinare a parcheggio, ed è pari a:

attività residenziali:	m <sup>2</sup> 12,00 per abitante, ossia ogni 150 m <sup>3</sup> di volume di progetto
attività produttive:	m <sup>2</sup> 10,00 ogni 100 m <sup>2</sup> di SLP produttiva di progetto
Attività commerciali, direzionali e terziarie	m <sup>2</sup> 100 ogni 100 m <sup>2</sup> di Superficie Lorda di Pavimento di progetto

3. È sempre e comunque fatta salva la facoltà di cessione gratuita di tutta o di una quantità maggiore di area calcolata con l'applicazione dei valori parametrici indicati dall'Articolo 12 delle presenti norme.
4. Il valore dell'area monetizzata deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

## CAPO III. SERVIZI PUBBLICI RESIDENZIALI - SR

### SEZIONE 1 ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

#### Articolo 16 Aree per attrezzature per l'istruzione dell'obbligo a

##### 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. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree sono indicate nelle tavole grafiche del PdS con specifica simbologia e numerazione e sono dettagliate nella seguente tabella:

Destinazioni principali:	a1	scuole dell'infanzia
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 scolastiche sono a cura del Comune ovvero 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 questo caso la realizzazione delle attrezzature è regolata da un atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura e da una convenzione avente i contenuti esposti dalle presenti norme.

Quando dette aree ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, le attrezzature saranno realizzate in base alle disposizioni del piano attuativo dal quale sono individuate.

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

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

Per queste aree il PdS non indica indici di edificabilità, ricordando che i progetti delle opere dovranno rispettare i valori quantitativi previsti dalle norme vigenti per l'edilizia scolastica. Valgono i seguenti altri parametri:

H	=	m 7,50
Dc	=	m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	Non definita
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af

##### 5. Prescrizioni sui parcheggi

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 5% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

## SEZIONE 2 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

### Articolo 17 Aree per attrezzature amministrative istituzionali b1

#### 1. Definizione

Sono le aree destinate alla localizzazione ed alla costruzione di attrezzature, di interesse comune amministrative e socio-assistenziali, che fanno parte delle attrezzature di interesse comune già definite al precedente comma 1.2 dell'Articolo 10.

#### 2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree sono indicate nelle tavole grafiche del PdS con specifica simbologia e numerazione e sono dettagliate nella seguente tabella:

Destinazioni principali:	b 1	amministrative istituzionali (municipio, ufficio postale, tribunale, ecc.) per la cultura e lo spettacolo (musei, teatri, biblioteche) socioassistenziali-sanitarie (centri sociali, alloggi sociali, ambulatori, centri di recupero, case di riposo, ecc.)
Destinazioni complementari o compatibili:		servizi e attrezzature di corredo uffici amministrativi residenza per il custode chioschi in concessione temporanea per vendita bibite, caffè, fiori e similari esercizi commerciali e di pubblica somministrazione con superficie inferiore a m <sup>2</sup> 150
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

#### 3. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione e la gestione delle attrezzature b 1 sono a cura del Comune ovvero può essere affidata ad associazioni, enti, cooperative e singoli privati che si impegnino a realizzarle ed a gestirle in conformità ai programmi di intervento comunali. In questo caso la realizzazione delle attrezzature è regolata da un atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura e da una convenzione avente i contenuti esposti dalle presenti norme.

Quando dette aree ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, le attrezzature saranno realizzate in base alle disposizioni del piano attuativo dal quale sono individuate.

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

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

Valgono i seguenti parametri, che devono comunque essere verificati, per ciascun progetto, in base alla normativa vigente nazionale e regionale specifica per le diverse destinazioni, se esistente:

If	=	2,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
H	=	massimo m 7,50
Dc	=	m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	Non definita
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af

## 5. Prescrizioni sui parcheggi:

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

## Articolo 18 Aree per attrezzature religiose b2

## 1. Definizione

Sono le aree destinate alla localizzazione ed alla costruzione di edifici per il culto e le attività connesse all'attività religiosa (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva) e fanno parte delle attrezzature di interesse comune già definite al precedente comma 1.2 dell'Articolo 10.

## 2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree sono indicate nelle tavole grafiche del PdS con specifica simbologia e numerazione e sono dettagliate nella seguente tabella:

Destinazioni principali:	b 2	religiose (culto, opere parrocchiali, oratori, educazione cultura, sport, assistenza)
Destinazioni complementari o compatibili:		servizi e attrezzature di corredo uffici amministrativi residenza per il custode
		chioschi in concessione temporanea per vendita fiori e similari
		esercizi commerciali e di pubblica somministrazione con superficie inferiore a m <sup>2</sup> 150
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 di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto: pertanto la realizzazione e la gestione delle attrezzature non è assoggettata alla stipula di alcuna convenzione.

Quando dette aree ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, le attrezzature saranno realizzate in base alle disposizioni del piano attuativo dal quale sono individuate.

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

## 4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Per la realizzazione degli edifici strettamente destinati al culto, 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:

If	=	2,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
H	=	massimo m 7,50, ad eccezione dei campanili, che non sono soggetti a limiti
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	Non definita
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af

## 5. Prescrizioni particolari

- a) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 15% della Sf, piantumate dimensionate in rapporto al numero di utenti.
- b) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- c) Per quanto non trattato dalle presenti norme si applicano, alle aree per attrezzature religiose le disposizioni degli articoli da 70 a 73 della LR 12/05.

**Articolo 19 Aree cimiteriali b3**

## 1. Definizione

Si tratta delle aree destinate alle attrezzature cimiteriali, in cui è consentito di 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 alla custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

## 2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree sono indicate nelle tavole grafiche del PdS con specifica simbologia e numerazione e sono dettagliate nella seguente tabella:

Destinazioni principali:	b3	cimiteri
Destinazioni complementari o compatibili:		chioschi in concessione temporanea per vendita fiori e similari
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.

**Articolo 20 Aree per attrezzature ricreative e sociali all'aperto b4**

## 1. Definizione

Sono le aree destinate alla localizzazione ed alla costruzione di piazze, che fanno parte delle attrezzature di interesse comune già definite al precedente comma 1.2 dell'Articolo 10.

## 2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree sono indicate nelle tavole grafiche del PdS con specifica simbologia e numerazione e sono dettagliate nella seguente tabella:

Destinazioni principali:	b4	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 bibite, caffè, fiori e similari
		gazebo, porticati, monumenti, giardini
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

### 3. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione e la gestione delle attrezzature di interesse comune è a cura del Comune.

Quando dette aree ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, le attrezzature saranno realizzate in base alle disposizioni del piano attuativo dal quale sono individuate.

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

H	=	massimo m 6,00
Af	=	70%

## SEZIONE 3 VERDE PUBBLICO, ATTREZZATO E SPORTIVO

### Articolo 21 Aree per le 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, nonché di parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde attrezzato e relative attrezzature all'aperto ed al coperto, comprese le attrezzature connesse di servizio, ristoro, ecc.

#### 2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree sono indicate nelle tavole grafiche del PdS con specifica simbologia e numerazione e sono dettagliate nella seguente tabella:

Destinazioni principali:	c 1	attrezzature sportive all'aperto ed al coperto, verde naturale e attrezzato (giardini pubblici, campo giochi, parco urbano, ecc.)
Destinazioni complementari o compatibili:		chioschi, servizi igienici, servizi di corredo
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

### 3. Realizzazione e gestione delle attrezzature.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature sportive è a cura del Comune ovvero può essere affidata ad associazioni, enti, cooperative e singoli privati che si impegnino a realizzarle ed a gestirle in conformità ai programmi di intervento comunali. In questo caso la realizzazione delle attrezzature è regolata da un atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura e da una convenzione avente i contenuti esposti al successivo Articolo 13. In questo caso la realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle aree per attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

Quando dette aree ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, le attrezzature saranno realizzate in base alle disposizioni del piano attuativo dal quale sono individuate.

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

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

Per queste aree il PdS non indica indici di edificabilità, ricordando che i progetti delle opere dovranno rispettare i valori quantitativi previsti dalle norme vigenti relative alle specifiche destinazioni. Valgono comunque le seguenti specificazioni:

H	=	massimo m 7,50
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	Non definita
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af

#### 5. Prescrizioni sui parcheggi

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

## SEZIONE 4 PARCHEGGI

### Articolo 22 Aree per parcheggi pubblici a raso e in sottosuolo d

#### 1. Definizione

Sono le aree destinate alla sosta degli autoveicoli, in aggiunta ed a integrazione a quelli di tipo privato, previsti in ogni zona omogenea ed a quelli previsti nelle zone per la viabilità. I parcheggi pubblici ed a uso pubblico saranno realizzati a livello stradale e, quando necessario, anche a più piani sottostanti o sovrastanti, secondo caratteristiche che saranno determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni ed alla situazione del traffico.

#### 2. Realizzazione e gestione delle attrezzature.

La realizzazione e la gestione dei parcheggi sono a cura del Comune ovvero può essere affidata ad associazioni, enti, cooperative e singoli privati che si impegnino a realizzarle ed a gestirle in conformità ai programmi di intervento comunali. In questo caso la realizzazione delle attrezzature è regolata da un atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura e da una convenzione avente i contenuti esposti dalle presenti norme.

Quando dette aree ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, le attrezzature saranno realizzate in base alle disposizioni del piano attuativo dal quale sono individuate.

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

#### 3. Prescrizioni particolari

I parcheggi pubblici dovranno essere piantumati con un albero ogni 100 m<sup>2</sup> di Sf.

Oltre che in queste zone gli spazi di sosta e di parcheggi pubblici sono ammessi nelle "Zone per la viabilità" e nelle relative linee di arretramento, anche se non espressamente indicati nelle tavole del PdS.

#### 4. 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 IV. SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO - P

### Articolo 23 Attrezzature ricreative p1

#### 1. Definizione

Sono le aree destinate alla localizzazione ed alla costruzione di attrezzature di tipo ricreativo in genere e sono riferite al "centro benessere" di via Depretis, angolo via al Po.

#### 2. Destinazione d'uso. Le destinazioni d'uso principali delle aree sono indicate nella seguente tabella:

Destinazioni principali:	p1	attrezzature di tipo ricreativo per la salute ed il benessere
Destinazioni complementari o compatibili:	a	albergo, ristorante, bar, locali di intrattenimento
	b	strutture di servizio di carattere gestionale, quali uffici amministrativi connessi alle attività, sale riunioni, mense, sale TV e simili
	c	strutture di servizio di carattere complementare, quali piscina, palestra, auditorium, biblioteca,
	d	residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni attività
	e	strutture tecnologiche e di servizio
	f	parcheggi pubblici e ad uso pubblico
Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori	

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

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If	=	il valore maggiore tra il volume esistente e 1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
H	=	massimo m 7,50
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine
Ds	=	m 5,00
Df	=	m 10,00
Rc	=	20%
Ro	=	40%
Af	=	60%
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

#### 4. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione e la gestione delle attrezzature sono a cura della proprietà.

Gli interventi sono ammessi dopo l'approvazione di un piano di recupero che comprenda l'intera superficie dell'ambito.

#### 5. Prescrizioni sui parcheggi:

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 5% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

## **Articolo 24 ~~Attrezzature turistico ricettive~~ p2**

### ~~1. Definizione~~

~~Sono le aree destinate alla conferma dell'attività ricettiva Bed and Breakfast "La Ca' Vecchia", in via Casa Vecchia 15.~~

### ~~2. Destinazione d'uso~~

~~Le destinazioni d'uso principali delle aree sono indicate nelle tavole grafiche del PdS con specifica simbologia e numerazione e sono dettagliate nella seguente tabella:~~

<del>Destinazioni principali:</del>	<del>p2</del>	<del>attività ricettive (alberghi, bar, ristoranti) e sociali</del>
<del>Destinazioni complementari o compatibili:</del>		<del>esercizi di vendita di vicinato per articoli inerenti all'attività</del>
<del>Destinazioni accessorie:</del>		<del>chioschi (in aggiunta ai volumi esistenti, con Sc massima m<sup>2</sup> 30), servizi igienici e servizi di corredo (in volumi esistenti)</del>

### ~~3. Realizzazione e gestione delle attrezzature:~~

~~La realizzazione e la gestione è affidata ai privati.~~

### ~~4. Possibilità edificatorie:~~

~~Trattandosi di ambito compreso entro il perimetro della città storica, gli edifici facenti sono soggetti agli obblighi di conservazione edilizia riportati nelle tavole sulle modalità di intervento del Piano delle Regole. È consentita l'aggiunta di volumi, ai fini di un miglioramento funzionale delle strutture esistenti, nei limiti di m<sup>2</sup> 20 di superficie lorda di pavimento.~~

*(Articolo eliminato con la Revisione 2024-2025)*

## **Articolo 25 ~~Attrezzature sportive all'aperto~~ p3**

### 1. Definizione

Sono le aree destinate alla conferma di attrezzature per lo sport equestre, situate in località Cascina Gasperoni.

### 2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree sono indicate nelle tavole grafiche del PdS con specifica simbologia e numerazione e sono dettagliate nella seguente tabella:

Destinazioni principali:	p3	centro di equitazione
Destinazioni complementari o compatibili:		sono consentite attività ricettive (alberghi, bar, ristoranti) e sociali, compreso un esercizio di vendita di vicinato per articoli inerenti all'attività
Destinazioni accessorie:		servizi igienici, servizi di corredo entro i volumi esistenti

### 3. Realizzazione e gestione delle attrezzature.

La realizzazione e la gestione è affidata ai privati. Gli eventuali nuovi interventi sono ammessi con procedura abilitativa semplice o con Piano di Recupero nei casi del servizio n. 2 di cui al comma successivo.

### 4. Possibilità edificatorie.

L'ambito è interamente compreso entro la fascia B del fiume Po, secondo il Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI). In esso sono pertanto valide le limitazioni e le prescrizioni previste dall'art 39 delle NTA del PAI (commi 1, 2, 3, 4 e 6).

In particolare, sono esclusivamente consentite - oltre alle opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio - le seguenti opere:

- interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume (nel limite di una altezza massima non superiore a m 7,50), non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

## Articolo 26 Edilizia residenziale sociale privata

### 1. Definizione

Sono le aree destinate alla localizzazione ed alla costruzione di edilizia residenziale sociale, ossia di alloggi la cui locazione o cessione è disciplinata da specifica convenzione stipulata tra la proprietà ed il comune, che disciplini il prezzo di vendita o il canone di locazione, in termini vantaggiosi rispetto ai prezzi del libero mercato.

### 2. Ubicazione

Le aree per l'edilizia residenziale sociale, in genere, non sono individuate graficamente nella "Carta del Piano dei Servizi", in quanto fanno parte degli ambiti di trasformazione.

### 3. Destinazione d'uso

Destinazioni principali:		alloggi residenziali convenzionati di tipo sociale, destinati a anziani, giovani coppie, extra comunitari
Destinazioni complementari o compatibili:	a	strutture di servizio di carattere gestionale, quali uffici amministrativi connessi alle attività, sale riunioni, mense, sale TV e simili
	b	strutture di servizio di carattere complementare, quali piscina, palestra, auditorium, biblioteca,
	g	strutture tecnologiche e di servizio
	h	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 delle attrezzature.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature di cui al presente articolo è riservata ai privati (associazioni, cooperative, enti e soggetti privati), e 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.

### 6. Realizzazione e gestione delle attrezzature.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature di cui al presente articolo è riservata ai privati (associazioni, cooperative, enti privati).

#### 7. Prescrizioni sui parcheggi

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 5% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

### **Articolo 27 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 destinati 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 già menzionati 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.

## CAPO V. SERVIZI PUBBLICI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE - SP

### Articolo 28 Servizi degli insediamenti produttivi

1. Sono così definite le parti del territorio comunale destinate ad accogliere le attrezzature al servizio delle attività produttive. Esse sono individuate senza specifica separazione nella tavola del Piano dei Servizi, ad eccezione del parcheggio autotreni, che è localizzato con precisione,

### Articolo 29 Aree per i servizi pubblici per le attività produttive - sp

#### 1. Definizione

Sono le aree destinate alla localizzazione ed alla realizzazione di servizi per attività produttive, commerciali e direzionali, quali giardini, verde attrezzato all'aperto ed al coperto per lo sport ed il tempo libero, i parcheggi per le automobili e gli autotreni, comprese le attrezzature connesse di servizio, ristoro, ecc.

Il fine è quello di offrire un supporto logistico e sociale agli addetti delle aziende di nuovo insediamento, senza necessariamente escludere l'uso delle attrezzature stesse da parte della popolazione residente o presente.

#### 2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree non sono indicate nelle tavole grafiche del PdS, in quanto sono definiti parametricamente nel Fascicolo 6 (Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione. Essi potranno appartenere alle categorie dettagliate nella seguente tabella:

Destinazioni principali:	sp 1	verde naturale e attrezzato (giardini pubblici, campo sportivo, parco urbano, ecc.)
	sp 2	parcheggi per le automobili, gli autotreni, i mezzi di servizio
Destinazioni complementari o compatibili:		chioschi, servizi igienici, servizi di corredo
		servizi e attrezzature di corredo officine di servizio (gommista, elettrauto, meccanico) piccoli uffici amministrativi residenza per il custode
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

#### 3. Realizzazione e gestione delle attrezzature. Vale la seguente suddivisione:

##### 3.1. sp1: verde naturale e attrezzato (giardini pubblici, campo sportivo, parco urbano, ecc.)

La realizzazione e la gestione dei giardini 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 del piano attuativo dal quale sono individuate.

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

La realizzazione e la gestione delle attrezzature sportive sono a cura del Comune ovvero può essere affidata ad aziende produttive, associazioni, enti, cooperative e singoli privati

che si impegnino a realizzarle ed a gestirle in conformità ai programmi di intervento comunali. In questo caso la realizzazione delle attrezzature è regolata da un atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura e da una convenzione avente i contenuti esposti al successivo Articolo 13. In questo caso la realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle aree per attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

### 3.2. sp2: parcheggi per le automobili e i mezzi pesanti

La realizzazione e la gestione dei parcheggi sono a cura del Comune ovvero può essere affidata ad aziende produttive, associazioni, enti, cooperative e singoli privati che si impegnino a realizzarle ed a gestirle in conformità ai programmi di intervento comunali. In questo caso la realizzazione delle attrezzature è regolata da un atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura e da una convenzione avente i contenuti esposti al successivo dalle presenti norme.

Quando dette aree ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, le attrezzature saranno realizzate in base alle disposizioni del piano attuativo dal quale sono individuate.

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

## 4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Per queste aree il PdS non indica indici di edificabilità, ricordando che i progetti delle opere dovranno rispettare i valori quantitativi previsti dalle norme vigenti relative alle specifiche destinazioni. Valgono comunque le seguenti specificazioni:

### 4.1. parchi di quartiere, giardini, zone a verde attrezzato.

---

H = massimo m 6,00

---

Af = 70%

---

## 5. Prescrizioni sui parcheggi:

- parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde attrezzato. Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere dimensionate in rapporto al numero di utenti.
- attrezzature sportive all'aperto ed al coperto. Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

## CAPO VI. SERVIZI DI INTERESSE GENERALE - IG

### Articolo 30 Parco di Baracca Burrone

#### 1. Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento di attività pubbliche o private di interesse generale, già in atto, di turistico-ricreativo-naturalistico, localizzate in prossimità del nuovo attracco fluviale sul fiume Po.

#### 2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree sono indicate nelle tavole grafiche del PdS con specifica simbologia e numerazione e sono dettagliate nella seguente tabella:

Destinazioni principali:	ig1	attrezzature relative alla fruizione all'aperto del fiume, aree di verde naturalistico, laghetti, stagni
Destinazioni complementari o compatibili:	ig1	piccolo parcheggio per biciclette servizi igienici e chiosco di servizio per una SLP complessiva di m <sup>2</sup> 24 alle condizioni di cui al successivo punto 5
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

#### 3. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione e la gestione delle attrezzature ig1 sono a cura del comune o di enti convenzionati

#### 4. Prescrizioni sui parcheggi

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

#### 5. Possibilità edificatorie

L'ambito è interamente compreso entro la fascia B del fiume Po, secondo il Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI). In esso sono pertanto valide le limitazioni e le prescrizioni previste dall'art 39 delle NTA del PAI (commi 1, 2, 3, 4 e 6).

Qualsiasi intervento è subordinato a specifico studio di compatibilità con lo stato di dissesto esistente.

Sono consentite opere attinenti all'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi dell'art. 20 del NTA del PAI.

## CAPO VII.ATTREZZATURE TECNOLOGICHE - ST

### Articolo 31 Attrezzature e impianti tecnologici

#### 1. Definizione

Si tratta delle aree destinate ad attrezzature e impianti tecnologici, appartenenti a una sola categoria:

- t1: piazzola ecologica.

#### 2. Destinazioni d'uso

L'area, che si trova in Località Ca' Vecchia, è occupata dalla piazzola ecologica.

Dal mese di ottobre dell'anno 2013, le acque della rete fognaria del Comune di Rea recapitano al depuratore consortile situato nel Comune confinante di Verrua Po: per questo motivo, l'impianto di depurazione di Località Ca' Vecchia non è più attivo.

Nel 2023 l'impianto di depurazione è stato demolito.

#### 3. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti è di competenza della Pubblica Amministrazione o degli Enti competenti, su aree di proprietà pubblica, o privata preordinata all'esproprio, per la realizzazione di opere di servizio pubblico.

Gli interventi sono ammessi con procedura abilitativa semplice.

#### 4. Prescrizioni particolari

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.

#### 5. Atri impianti tecnologici

I servizi tecnici urbani (quali: cabina di decompressione gas-metano, cabina Telecom, piazzola ecologica), possono essere realizzati in qualunque area destinata a servizi, con riguardo alla compatibilità con destinazioni limitrofe, secondo il parere dell'ATS.

### Articolo 32 Norme sulle cabine elettriche

1. Ai sensi della legge regionale 16 agosto 1982, n. 52, articolo 5, la costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata a provvedimento abilitativo (permesso di costruire o D.I.A.), di tipo gratuito.
2. Le opere edilizie relative alle cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita.
3. Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale e a confine di proprietà. L'altezza massima 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.



## CAPO VIII. AMBITI DELLA VIABILITÀ

### Articolo 33 Ambiti per la viabilità

#### 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. Indicazioni del PdS

Le tavole del PdS distinguono le strade veicolari e ciclabili secondo la seguente classificazione:

- strade esistenti: costituite dai tracciati stradali confermati ed individuati graficamente con apposita simbologia dalle tavole del PdS.
- strade di progetto: costituite dai tracciati stradali di nuova previsione ed individuati graficamente con apposita simbologia dalle tavole del PdS. questi sono a loro volta suddivisi in:
  - viabilità di progetto indicativa: rappresenta i tratti stradali di valore strategico, che non è possibile modificare, se non per lievi di scostamenti definiti dal progetto esecutivo delle opere;
  - viabilità di progetto indicativa: rappresenta i tratti stradali la cui forma, dimensione e posizione possono essere modificate dal progetto esecutivo delle opere, a condizione che vengano rispettati i principi di funzionalità ed i punti di partenza/arrivo;

#### 3. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione e la gestione delle attrezzature per la mobilità è a cura del Comune o degli enti pubblici proprietari o gestori.

Quando dette aree ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, le attrezzature saranno realizzate in base alle disposizioni del piano attuativo dal quale sono individuate.

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

#### 4. Classificazione delle strade

Le strade di progetto, di ampliamento e di riqualificazione, vengono di seguito classificate in categorie, per ognuna delle quali le tavole grafiche del PdS indicano tracciato e sezione. Per ogni categoria viene, inoltre, individuata la corrispondenza con la classificazione funzionale di cui all'art. 2 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada):

F. Strada locale: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata non facente parte degli altri tipi di strade.

Nelle tavole grafiche del PdS sono rappresentati:

- strade provinciali
- strade intercomunali
- strade urbane

#### 5. Distanze di salvaguardia dalla Autostrada Broni-Pavia-Mortara e dalle opere connesse

Le tavole grafiche del PdR e del PdS riportano le linee di arretramento stradale dei tracciati ipotizzati della Autostrada Regionale Broni-Pavia-Mortara, che sono da intendere in applicazione delle misure di salvaguardia.

Ai sensi dell'articolo 165, comma 7, del D.Lgs. n. 163/2006, qualsiasi opera di trasformazione urbanistica da eseguire nell'ambito del corridoio individuato dalle linee di arretramento indicate

dalle tavole del PdS, deve essere oggetto di attestazione di compatibilità tecnica da parte del soggetto aggiudicatore.

Il comune non ha ritenuto detto tracciato conforme alle esigenze di salvaguardia del proprio territorio, ed ha proposto un tracciato alternativo riportato nella tavola 18 del Documento di Piano (Sistema della mobilità territoriale di progetto).

6. Interventi consentiti

Nelle aree per la viabilità, 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.

7. Piste ciclabili

Il PdS individua nelle tavole di azionamento apposite sedi viarie, a lato delle strade esistenti o lungo tracciati propri, da destinare a piste ciclabili.

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

8. Accessi e intersezioni

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

Le rotonde riportate su dette tavole con simbologia semplificata hanno valore indicativo e saranno definite nelle loro dimensioni, tipo di intersezioni, ecc., dai progetti esecutivi.

9. 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 m 9,00 da recinzione a recinzione, compreso almeno un marciapiede di m 1,50 su uno dei lati.

10. Indicazioni particolari per gli interventi compresi entro il perimetro dei centri storici

Per gli ambiti per la 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 34 Linee di arretramento stradale

1. Definizione

Si tratta degli spazi destinati alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto, delimitati da "linee di arretramento stradale" riportate graficamente nella "Carta del piano dei servizi". Esse sono state tracciate in conformità agli articoli 16, 17 e 18 del Nuovo Codice della Strada ed all'articolo 26 del suo Regolamento di esecuzione e di attuazione. Le aree comprese entro le linee di arretramento 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 delle linee di arretramento.

2. Distanze

All'esterno del Centro Abitato, nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, il PdS prevede per le infrastrutture di viabilità fasce di rispetto o linee di arretramento, riferite alle strade di carattere sovracomunale definite dal PdS, pari a:

- 20 m per strade 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, le distanze dal confine stradale, nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, il PdS prevede per le infrastrutture di viabilità fasce di rispetto o linee di arretramento pari a:

- 30 m per le strade di tipo A.

### 3. Interventi consentiti

Per gli edifici esistenti sono consentiti agli 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 di quelle esistenti;
- 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;
- la realizzazione di stazioni di servizio e di rifornimento carburante;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

## **CAPO IX. SISTEMA DEL VERDE E CORRIDOI ECOLOGICI**

### **Articolo 35 Corridoi ecologici e sistema del verde di connessione**

1. Il presente Capo affronta il tema della tutela del sistema del verde - inteso come servizio anche quando non ne è previsto l'uso pubblico -, nei suoi aspetti urbanistici, ambientali e percettivi, esteso alle presenze naturali più significative, ai corridoi ecologici e di connessione tra territorio rurale e territorio edificato, nonché al corredo delle opere viabilistiche.
2. La tutela del sistema del verde detta prescrizioni nei seguenti temi, espressamente indicati nella "Carta del sistema del verde" del Piano dei Servizi:
  - Tutela dei boschi e delle formazioni arboree lineari
  - Tutela dei corridoi ecologici
  - Interventi di mitigazione della viabilità di cornice
  - Verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato (Ambiti di frangia urbana)
  - Tutela degli alberi e delle siepi
3. La tutela del sistema del verde fornisce altresì i seguenti indirizzi:
  - Indirizzi nel settore agricolo
  - Indirizzi per gli orti urbani ed extraurbani

### **Articolo 36 Tutela dei boschi e delle formazioni arboree lineari**

1. Tutela dei boschi

I boschi indicati nella "Carta del sistema del verde" sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi della lettera g) dell'articolo 142 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Essi devono essere mantenuti nel migliore stato di conservazione culturale.

Il cambio di destinazione nell'uso dei boschi e lo sradicamento delle piante d'alto fusto e delle ceppaie sono vietati.

Nei boschi è vietata l'introduzione volontaria di specie esotiche e di specie estranee all'ambiente naturale.

Per il taglio dei boschi cedui, valgono le disposizioni di legge in materia. In particolare, è vietato il taglio a raso.
2. Tutela delle formazioni arboree lineari

La "Carta del sistema del verde" individua graficamente filari, siepi campestri e altre formazioni lineari minori collocati lungo rogge, canali, strade vicinali e comunali, di antico impianto che devono essere conservate e valorizzate e di cui è vietato l'abbattimento. Sono ammessi solo interventi di manutenzione e di nuovo impianto con la scelta delle essenze fra quelle indicate nell'elenco allegato alle presenti norme e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

  - dovranno essere mantenuti gli individui migliori ogni 5 - 8 m
  - la capitozzatura è consentita secondo gli usi
  - si possono eliminare gli elementi morti, malati o deperenti, sostituendole con piante autoctone
  - gli arbusti devono essere rispettati, fatti salvi gli interventi manutentivi del filare
  - nelle aree gravate da servitù da elettrodotto si possono tagliare gli alberi di alto fusto, ma devono essere rispettati gli arbusti; sono ammessi tagli a raso, ma con reimpianto di specie arbustive autoctone

- sono ammessi gli interventi che tendono ad eliminare le specie esotiche (brussonetia, ailanto, acero negundo), a mantenere comunque un numero di matricine uguale rispetto alle normali pratiche forestali (R.R. 5/2007) e le operazioni finalizzate a reimpiantare comunque alberi o arbusti a causa di tagli di piante malate o pericolose.

## **Articolo 37 Interventi di mitigazione della viabilità di cornice**

1. Il Piano dei Servizi prescrive la realizzazione di interventi di mitigazione e ambientazione infrastrutturale, da mettere in opera lungo tutte le nuove strade di cornice, costituite da filari alberati. Esse sono finalizzate alla formazione del verde di connessione tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed alla mitigazione degli impatti generati dal traffico motorizzato.
2. Gli interventi di mitigazione da realizzare sono costituiti dalle seguenti opere:
  - il mantenimento delle alberature esistenti, ove tecnicamente possibile;
  - la messa a dimora di nuovi filari di alberi, appartenenti alla vegetazione tipica della zona, elencata nell'Allegato 1 "Specie arboree e arbustive consigliate". Il sesto di impianto non dovrà essere superiore a 12 m;
  - la realizzazione di fasce alberate, appartenenti alla vegetazione tipica della zona, elencata nell'Allegato 1 "Specie arboree e arbustive consigliate", con 2 alberi ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie interessata e 4 arbusti/100 m<sup>2</sup> di superficie interessata. Nelle fasce è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi di sosta stradali laterali, che potranno essere attrezzati con gli opportuni arredi stradali;
  - la realizzazione di dune alberate, sui lati prospicienti gli ambiti edificabili (verso il centro della città), consistenti in movimenti di terra con altezza massima non superiore ai 3 m dal piano stradale, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane, da attrezzare a verde con un albero ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie interessata e 2 arbusti ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie interessata. Nelle dune è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie.
3. Tutte le indicazioni e specificazioni di cui al presente comma sono di orientamento progettuale e devono essere opportunamente sviluppate nei progetti esecutivi delle opere stradali e relativi ampliamenti.

## **Articolo 38 Tutela degli alberi e delle siepi**

1. Tutela gli alberi esistenti  
Il patrimonio arboreo esistente, comprendente tutti gli elementi vegetazionali di impianto antropico, comprese le siepi, è soggetto a tutela, valorizzazione e arricchimento, in qualunque ambito del territorio comunale, sia privato che pubblico, secondo le indicazioni del presente articolo, fatte salve diverse più restrittive indicazioni negli ambiti di tutela ecologica di cui agli articoli precedenti del presente capo.
2. Conservazione degli alberi di alto fusto.  
Devono essere rigorosamente conservate gli alberi di alto fusto (aventi circonferenza del tronco, misurata ad 1,30 m dal piano di campagna, superiore a 0,80 metri e, per gli alberi policornici a due o più tronchi, con almeno uno dei tronchi avente circonferenza maggiore o uguale a 0,50 m), che non siano connesse con le normali conduzioni agricole, esistenti alla data di adozione delle presenti norme.  
Sono consentite deroghe ai divieti di cui al comma precedente, solo in caso di pubblica utilità o di interesse pubblico; se sussiste una diversa motivazione, questa deve essere verificata da un tecnico competente e avallata con relazione firmata dallo stesso che se ne assume la totale responsabilità.
3. Abbattimento di alberi di alto fusto  
L'abbattimento di alberi di alto fusto o di specie pregiate è soggetto ad autorizzazione da parte degli comune, che può essere rilasciata solo sulla base di un progetto di risistemazione ambientale

che preveda il reimpianto sullo stesso lotto di almeno lo stesso numero di alberi abbattuti, utilizzando essenze da selezionare tra quelle indicate nell'Allegato 1 "Specie arboree e arbustive consigliate" di dimensioni paragonabili agli alberi preesistenti, e con un'altezza, misurata al colletto, di almeno 3 metri.

4. Giardini e parchi storici.

Nel caso di giardini o parchi storici, la sostituzione degli individui da abbattere deve prevedere l'utilizzo di alberi della stessa specie ed essenza, storicamente presenti nel sito, anche se non autoctone, nel rispetto del disegno e della concezione architettonica originari del giardino stesso.

5. Compensazioni per l'abbattimento di alberi di alto fusto

Nel caso di abbattimento di alberi di alto fusto, è fatto obbligo di messa a dimora, all'interno delle stesse aree di pertinenza, di nuove essenze arboree, corrispondenti per dimensioni e valore a quelle abbattute.

6. Rilevamento degli alberi esistenti nei progetti

In tutti i progetti edilizi e in tutti i piani attuativi, gli alberi esistenti devono essere rigorosamente rilevati e indicati su apposita planimetria e documentati con corredo fotografico.

7. Indicazioni per i progetti edilizi ed urbanistici per il rispetto degli alberi esistenti

Tutti i progetti edilizi e dei piani attuativi dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offendere l'apparato radicale e di non variarne il drenaggio e il rifornimento idrico.

8. Indicazioni per i progetti edilizi ed urbanistici per i nuovi interventi

Il progetto di sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio. In esso dovranno essere indicate le parti sistemate a prato, a giardino, a coltivo, le zone alberate, con l'indicazione delle essenze utilizzate.

Le specie vegetali da utilizzare dovranno appartenere per almeno il 50% alle specie autoctone, preferibilmente latifoglie (indicate nell'Allegato 1 "Specie arboree e arbustive consigliate"). La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati, ai quali devono risultare compatibili anche a raggiunta maturità, e alle relative visuali.

9. Indicazioni per i progetti delle strade

I progetti di strade urbane e di quartiere, specie nei piani attuativi, dovranno sempre prevedere, ove possibile, la messa a dimora di alberature, siepi e arbusti, finalizzata alla qualificazione degli spazi urbani; i progetti per la realizzazione o la riqualificazione di strade extraurbane, dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesistica di mitigazione ambientale delle scarpate, dei terrapieni e degli svincoli.

In tutto il territorio comunale, devono essere inoltre rispettate le prescrizioni della legge 29 gennaio 1992, n. 113 "Obbligo per il comune di residenza di porre a dimora un albero per ogni neonato, a seguito della registrazione anagrafica".

## Articolo 39 Indirizzi nel settore agricolo

1. Il Piano dei Servizi intende suggerire azioni di salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione del settore agricolo e del paesaggio rurale, dai punti di vista agronomico, ecosistemico e paesaggistico, conferendogli quei caratteri di "multifunzionalità" e di attiva partecipazione alla gestione del territorio agricolo, in collaborazione con le aziende agricole, le associazioni di categoria e gli enti provinciali e regionali.
2. Le attività e le azioni suggerite a livello aziendale ed agronomico sono le seguenti:

- Avviare una stretta collaborazione tra l'Amministrazione Comunale e gli organi competenti a livello provinciale, favorendo e promuovendo i rapporti tra aziende agricole ed organi competenti ed avanzando:
- partecipare con le aziende a misure agroambientali, anche in ragione degli sviluppi del Piano di Sviluppo Rurale
- creazione di un servizio di consulenza comunale che permetta la guida verso l'incentivazione delle rotazioni, l'abbandono della monosuccessione e le corrette scelte agronomiche
- adottare un programma agroambientale interno, con emissione di bandi di finanziamento e partecipazione delle aziende a misure di mitigazione dell'impatto, per superfici, interventi e azioni non contemplati dalle misure di azione degli altri strumenti normativi vigenti
- collaborare con le numerose aziende vivaistiche e di giardinaggio (dotate di idonei macchinari ed attrezzature) per eventuali lavori di manutenzione del territorio e per la promozione di iniziative (incontri, corsi, seminari) volte alla sensibilizzazione verso l'utilizzo di specie autoctone e/o locali nella realizzazione di giardini, aree verdi e alberature
- organizzare eventi ed iniziative a livello fruitivo e turistico (percorsi, visite guidate, programmi di educazione ambientale) con il diretto coinvolgimento delle aziende locali
- attività e azioni possibili a livello ecosistemico e paesaggistico
- avviare, in convenzione con le aziende agricole, un programma per la gestione naturalistica e faunistica di alcuni ambiti prativi seminaturali, riducendo il numero di sfalci annui dietro erogazione di un contributo a compensazione del mancato reddito.

## **Articolo 40 Indirizzi per gli orti urbani ed extraurbani**

1. Il Piano dei Servizi intende suggerire azioni relative agli orti familiari in ambito periurbano o extraurbano, costituiti da aree adibite a giardino, a frutteto familiare, a usi promiscui e ad orto vero e proprio, che devono essere condotti in modo ordinato, evitando abbandoni o uso precario e mal delimitato e definito.
2. Le attività e le azioni suggerite prevedono la riqualificazione funzionale delle aree degli orti urbani ed extraurbani, con un programma di intesa tra il comune e gli utenti, per la stesura di un piano di interventi che preveda:
  - il censimento puntuale delle aree occupate dagli orti in ambito NON urbano (e che quindi costituiscono le potenziali aree tampone), dettagliando le diverse tipologie presenti e valutando lo stato di mantenimento e degrado degli ambienti;
  - la loro congruità con le previsioni dei PGT e la presenza dei vincoli paesaggistici o di altra forma;
  - l'individuazione e la scelta delle aree più consone alla realizzazione degli orti, scelta delle specie dei giardini, informazione su ruolo e potenzialità degli spazi delle tecniche "a basso impatto ambientale";
  - la progettazione partecipata di sistemi di siepi e recinzioni in grado di integrarsi con l'ambiente circostante e svolgere rilevante funzione ecologica, in conformità con le norme suggerite nei diversi ambiti urbanistici dal Piano delle Regole.

## TITOLO IV. MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

### **Articolo 41 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 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 due 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 inoltre la disciplina seguente, da cui sono esclusi i mutamenti di destinazione d'uso senza opere che riguardano aree o edifici adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato (ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114), per i quali valgono le indicazioni del successivo punto 3.2:

- qualora la destinazione d'uso sia modificata prima dello scadere di dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto al comune solo 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 comportanti la realizzazione di opere edilizie.

Essi devono 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.

Questo obbligo vale solo per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente esonerati dal pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della LR 12/2005 (ossia: interventi di restauro RR; interventi di risanamento conservativo RC; interventi di ristrutturazione conservativa RTC che non comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici; interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari RT).

Ai fini del calcolo delle superfici da cedere al comune, si fa riferimento alla seguente tabella, che è stata ottenuta considerando i valori parametrici di ciascuna destinazione d'uso definiti dall'CAPO II:



destinazione d'uso				quota iniziale	quota finale	differenza	quota dovuta
				m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	± m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
da residenziale	a produttivo	=		0,530	0,200	- 0,330	-
	a terziario	=		0,530	1,000	+ 0,470	+ 0,47
da produttivo	a residenziale	=		0,200	0,530	+ 0,330	+ 0,33
	a terziario	=		0,200	1,000	+ 0,800	+ 0,80
da terziario	a residenziale	=		1,000	0,530	- 0,470	-
	a produttivo	=		1,000	0,200	- 0,800	-

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.

# **ALLEGATO 1 SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE**

## **1. Caratteri qualificanti delle specie autoctone**

Le presenti norme consigliano, per gli spazi verdi e i giardini degli ambiti "A", degli ambiti del verde privato e degli ambiti "EA" (vedi), prevedono l'utilizzo di specie autoctone.

Questa proposta consente numerosi vantaggi, sia da un punto di vista ecologico che economico. Le piante arboree e arbustive autoctone sono dotate di un'alta capacità di resistenza alle avversità biotiche (attacchi di insetti, funghi e altre fitopatologie) e abiotiche (gelate precoci e tardive, siccità e ristagni idrici). Tale carattere connotante comporta di conseguenza costi manutentivi decisamente inferiori rispetto a specie esogene, sia per una percentuale di mortalità piuttosto bassa, che per la ridotta necessità di trattamenti curativi specifici. A ciò si aggiunga che il valore commerciale delle specie autoctone risulta generalmente più contenuto rispetto ad altre specie.

Dal punto di vista più specificatamente ecologico, le piante arboree e arbustive autoctone rivestono un ruolo insostituibile nell'equilibrio di un ecosistema, in quanto rappresentano sia un elemento delle catene trofiche, sia habitat di rifugio, riproduzione e svernamento per molte specie animali.

## **2. Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone**

I numerosi vantaggi ecologici e economici offerti dalle specie autoctone comportano però la necessità di conoscere le loro esigenze ecologiche nonché i principi che ne regolano una corretta utilizzazione. Una corretta progettazione del verde necessita di una conoscenza dei caratteri di ciascuna specie, ed in particolare delle caratteristiche di adattamento ai fattori ambientali di contorno. È inoltre importante considerare parametri propri dell'organismo vegetale quali la velocità di accrescimento, la capacità di reagire o di sopportare interventi di potatura, la longevità e le dimensioni raggiunte a maturità, la stabilità del fusto. Altri elementi che devono essere conosciuti per un corretto utilizzo progettuale riguardano il tipo e l'entità dello sviluppo dell'apparato radicale, la resistenza o l'esposizione a certe patologie. Infine, ma non meno importanti, soprattutto nell'utilizzo urbano, sono la conoscenza dei tempi e delle caratteristiche cromatiche della fioritura e della fruttificazione della specie, che consente soprattutto in aree pubbliche fruibili effetti estetici particolarmente piacevoli.

Di seguito viene fornito un elenco delle specie autoctone e di alcune consigliate per significativi caratteri storico paesistici, che si consiglia di utilizzare con prevalenza.

### 3. Elenco delle specie arboree autoctone e consigliate

- Acero Campestre (*Acer campestre*)
- Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*)
- Bagolaro o Spaccasassi (*Celtis australis*)
- Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
- Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)
- Cerro (*Quercus cerris*)
- Farnia (*Quercus robur*)
- Fico (coltivato) (*Ficus carica*)
- Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
- Gelso comune (*Morus*)
- Ippocastano (*Aesculus hippocastanum*)
- Olmo comune (*Ulmus minor*)
- Ontano comune o nero (*Alnus glutinosa*)
- Pioppo bianco (*Populus alba*)
- Pioppo nero (*Populus nigra*)
- Platano comune (*Platanus hybrida*)
- Rovere (*Quercus petraea*)
- Roverella (*Quercus pubescens*)
- Salice cinereo (*Salix cinerea*)
- Salice comune (*Salix alba*)
- Salice da ceste (*Salix triandra*)
- Salice da vimini (*Salix viminalis*)
- Salice delle capre (*Salix caprea*)
- Salice rosso (*Salix purpurea*)
- Tiglio (*Tilia cordata*)

#### **4. Specie arboree da frutta autoctone e consigliate**

- Albicocco comune (*Prunus armeniaca*)
- Ciliegio (*Prunus avium*)
- Ciliegio da fiore (*Prunus serrulata*)
- Melo selvatico (*Malus sylvestris*)
- Melo comune (*Malus pumila*)
- Nespolo comune (coltivato) (*Mespilus germanica*)
- Nocciolo comune (*Corylus avellana*)
- Pero selvatico (*Pyrus pyraster*)
- Pero comune (*Pyrus communis*)
- Pesco comune (*Prunus persica*)

#### **5. Specie arbustive consigliate**

- Alloro (*Laurus nobilis*)
- Biancospino comune (*Crataegus monogyna*)
- Corniolo (*Cornus mas*)
- Corniolo (*Cornus sanguinea*)
- Frangola (*Rhamnus frangula*)
- Fusaggine (*Euonymus europaeus*)
- Ligustrello (*Ligustrum vulgare*)
- Nocciolo (*Corylus avellana*)
- Pallon di maggio o pallon di neve (*Viburnum opulus*)
- Prugnolo (*Prunus spinosa*)
- Sanguinella (*Cornus sanguinea*)
- Scotano (*Cotinus coggygria*)
- Viburno (*Viburnum lantana*)