



Provincia di Bergamo

Comune di Gandino



PdS 0

Norme Tecniche di Attuazione del PdS

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. n. 40
in data 15/09/2025
PUBBLICATO SUL BURL n. 41
in data 08/10/2025
APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 5
in data 26/02/2026
PUBBLICATO SUL BURL n. _____
in data _____.

Amministrazione Comunale di Gandino
Sindaco Sig. Filippo Servalli

PGT e VAS Progettista e Coordinamento
Arch. Maria Loretta Gherardi
Collaboratori
Dott.ssa Emanuela Astori

Studio geologico e sismico
Dott. Geol. Daniele Moro

Studio agronomico-forestale
Studio ForST – Dott. Nicola Gallinaro

Consulenza specialistica Rete ecologica
SAP – Studio Architettura Paesaggio
Arch. Paes. Luigino Pirola
Studio G.E.A.
Dott. Geol. Sergio Ghilardi

Analisi socio-territoriali
Università degli Studi di Bergamo
Prof. Federica Burini
Prof. Lorenzo Migliorati

Analisi sul sistema economico e produttivo
Confindustria Bergamo
Dott. Fabio Corgiat Mecio

Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi

Art. 1 - Contenuti del Piano dei Servizi	Pag. 2
Art. 2 - Elaborati costituenti il Piano dei Servizi	Pag. 2
Art. 3 - Attuazione del Piano dei Servizi	Pag. 2
Art. 4 - Attribuzione di diritti edificatori ad aree destinate a interventi di interesse pubblico o generale e vincolate a servizi	Pag. 2
Art. 5 - Classificazione d'uso dei servizi (F)	Pag. 3
Art. 6 - servizi cimiteriali	Pag. 5
Art. 7 - Indici e parametri per gli ambiti F	Pag. 5
Art. 8 - Dotazione di aree per servizi	Pag. 6
Art. 9 - Monetizzazioni	Pag. 6
Art.10 - Piano urbano generale dei servizi in sottosuolo (PUGSS)	Pag. 6
Art.11 - Edilizia economica e popolare	Pag. 6
Art. 12 - Piano di Emergenza comunale	Pag. 9
Art. 13 – Rete Ecologica Comunale (REC)	Pag. 10

Art. 1 – Contenuti del Piano dei Servizi

Ai sensi dell'art. 9 della legge regionale 12/2005 il Piano dei Servizi è finalizzato a garantire un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale a supporto delle funzioni insediate e previste dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

La presente revisione generale al PGT e al Piano dei Servizi conferma tutti i servizi previsti dal PGT vigente con variazioni di piccola entità (interni od esterni anche a Piani attuativi e Ambiti di trasformazione)

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati attraverso iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, 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.

Il Piano dei Servizi non ha termine di validità ed è sempre modificabile; le previsioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Art. 2 – Elaborati costituenti il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è costituito oltre che dalle presenti Norme dai seguenti elaborati:

- ✓ PdS0 _ Schede servizi esistenti
- ✓ PdS0 _ norme Tecniche di Attuazione del PdS

Elaborati cartografici

- | | |
|--|----------------|
| • PdS 1 I Servizi esistenti e di progetto | scala 1: 5000 |
| • PdS 1 II Servizi esistenti e di progetto | scala 1: 5000 |
| • PdS 2 Ambiti di decollo | scala 1: 5000 |
| • PdS_REL_REC – Relazione Rete Ecologica Comunale | |
| • PdS_TAV_REC_ALLEGATO Dagli studi preliminari al disegno della rete ecologica | |
| • PdS_3_Rete Ecologica Comunale | scala 1:10.000 |
| • PdS_4_Schema Rete Ecologica Comunale | scala 1:25.000 |

Il Piano dei Servizi è integrato dal:

- Piano Urbano dei servizi in sottosuolo (PUGSS) ai sensi art. 38 L.R. 26/2003
a cura di: Studio EUROGEO Dr. Renato Caldarelli
già approvato con D.C.C. n° 2 del 09.01.2012

Art. 3 - Attuazione del Piano dei Servizi

Il piano si attua attraverso

- Acquisizione da parte dell'amministrazione comunale della proprietà e realizzazione del servizio da parte della stessa amministrazione o di altra amministrazione competente;
- Realizzazione diretta del servizio da parte del proprietario dell'area e successiva cessione al comune o assoggettamento all'uso pubblico nel caso di interventi soggetti a piano attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato
- Realizzazione diretta del servizio da parte del proprietario dell'area previa stipula di convenzione che ne definisca le modalità attuative e gestionali, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

Art. 4 - Attribuzione di diritti edificatori ad aree destinate a interventi di interesse pubblico o generale e vincolate a servizi

4.1_ AREE DI PROPRIETÀ PRIVATA

Alle aree esterne ai perimetri degli ambiti di trasformazione e non disciplinate da piani e atti di programmazione e destinate a interventi di interesse pubblico o generale e vincolate a servizi individuate dall'elaborato cartografico **PdS2 - Ambiti di decollo** è attribuita, ai fini della compensazione urbanistica, una capacità edificatoria calcolata in applicazione degli indici riportati dall'elaborato cartografico PdS2 - Ambiti di decollo.

Tale capacità edificatoria espressa in volume (V) o in superficie lorda di pavimento (Slp) (parametro di trasformazione da V a Slp e viceversa 3.5) potrà essere trasferita nelle aree destinate dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa o per le quali lo stesso subordina gli interventi a permesso di costruire convenzionato ai fini del raggiungimento del volume complessivo insediabile previsto dal Piano delle Regole per quelle aree.

Anche alle aree non disciplinate da piani e atti di programmazione e destinate dal Piano delle Regole a interventi di interesse pubblico o generale e vincolate a nuova viabilità e ad allargamenti stradali o percorsi ciclo-pedonali è attribuita, ai fini della compensazione urbanistica, una capacità edificatoria calcolata in applicazione degli indici riportati dall'elaborato cartografico PdS2 - Gli ambiti di decollo.

Tale possibilità è applicabile anche a tutti quegli interventi , anche non espressamente individuati dagli elaborati grafici del Piano delle Regole, di carattere pubblico finalizzati alla creazione di percorsi pedonali o ciclabili per i quali l'Amministrazione Comunale ritenga necessario, in sede di progettazione, procedere all'acquisizione della aree.

Tale capacità edificatoria espressa in volume (V) o in superficie lorda di pavimento (Slp) potrà essere trasferita nelle aree destinate dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa o per le quali lo stesso subordina gli interventi a permesso di costruire convenzionato ai fini del raggiungimento del volume complessivo insediabile previsto dal Piano delle Regole per quelle aree, oppure potrà essere utilizzata direttamente sul lotto di proprietà (se edificabile) sul quale insistono tali previsioni sempre che detto trasferimento avvenga nel rispetto dei parametri edilizi previsti per la zona e non comporti per il lotto di proprietà un indice fondiario superiore di 0,20 mc/mq rispetto all'indice di zona previsto.

Costituisce condizione dell'attribuzione dei diritti edificatori o del loro trasferimento, la cessione gratuita al Comune dell'area vincolata a servizi o a nuova viabilità e ad allargamenti stradali o percorsi ciclo-pedonali calcolata ai fini della volumetria o della superficie lorda di pavimento oggetto di trasferimento.

I proprietari di tali aree, all'atto della cessione delle aree vincolate si possono riservare di localizzare la volumetria di trasferimento anche in un momento successivo alla cessione, su aree anche non di loro proprietà, purché aventi i requisiti previsti dalle presenti norme.

Il Comune potrà sempre intervenire all'acquisizione delle aree vincolate a servizi tramite esproprio qualora ritenesse necessaria la realizzazione del servizio a cui l'area è destinata, pertanto solo fino a quel momento i proprietari delle aree potranno esercitare la facoltà di cui al presente articolo.

4.2_ AREE DI PROPRIETÀ PUBBLICA

Alle aree che risultano di proprietà comunale all'entrata in vigore del PGT e destinate dal Piano dei Servizi alla realizzazione di nuovi servizi e/o attrezzature pubbliche è attribuita una capacità edificatoria calcolata in applicazione degli indici riportati dall'elaborato cartografico PdS_2 - Ambiti di decollo.

Tale capacità edificatoria espressa in volume (V) o in superficie lorda di pavimento potrà essere trasferita nelle aree destinate dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa o per le quali lo stesso subordina gli interventi a permesso di costruire convenzionato ai fini del raggiungimento del volume complessivo insediabile previsto dal Piano delle Regole per quelle aree.

Art. 5 - Classificazione d'uso dei servizi (F)

L'elaborato grafico **PdS1 - Servizi esistenti e di progetto** individua con apposite sigle o simboli grafici le aree e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale secondo determinate classi d'uso:

5.1_ ISTRUZIONE

Sono attrezzature per l'istruzione

I **scuola primaria, scuola secondaria inferiore**

5.2_ ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Sono attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune:

AC attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune

sedi per pubbliche amministrazioni, sedi socio-culturali, ricreative (quali centri sociali, circoli ed associazioni, sede di riunione e di spettacolo, ...); sedi per istituzioni culturali ed attività per la preparazione professionale; sedi per servizi generali di livello urbano, cimiteri.

ACi attrezzature pubbliche di interesse comune . infanzia

asili nido e scuole materne;

ASA Attrezzature socio-assistenziali

case di cura, servizi sanitari e ambulatoriali, di assistenza in generale;

AR attrezzature di interesse comune per servizi religiosi

edifici di culto, per l'abitazione dei religiosi e del personale di servizio, per le attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, assistenziali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

Parametri dimensionali, i limiti massimi di edificazione, il rapporto di copertura, l'eventuale altezza degli edifici, saranno definiti in sede di approvazione dei singoli progetti esecutivi delle opere, in funzione della tipologia del servizio e delle necessità rilevate di cui all'art. 71 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

AT attrezzature tecnologiche

impianti di interesse pubblico per la produzione e distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas, per l'approvvigionamento idrico, per le telecomunicazioni, per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per la raccolta, lo smaltimento, il recupero e il riciclaggio dei rifiuti, per lo sviluppo di tecnologie innovative per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Interventi effettuati da operatori privati potranno essere realizzati in convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

AT- aree per attrezzature tecnologiche destinate ad accogliere impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica

Il Piano delle Regole individua un ambito destinato ad attrezzature tecnologiche (AT) perimetrato da un contorno di colore azzurro nel quale è obbligatoria la realizzazione di soli impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Il progetto nel rispetto della specifica normativa di settore dovrà acquisire l'autorizzazione edilizia da parte degli uffici tecnici competenti dell'Amministrazione Comunale. Non sono consentite volumetrie se non per quanto strettamente necessario agli impianti tecnologici programmati.

Le superfici coperte non potranno superare complessivamente il 70% dell'area e un'altezza di mt. 6,00.

Interventi effettuati da operatori privati potranno essere realizzati in convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

AM attrezzature militari

caserma dei carabinieri.

5.3_ AREE A VERDE

Sono aree destinate alla conservazione e alla creazione di parchi e giardini, attrezzature ed impianti per attività ricreative e sportive, con attrezzature a carattere sociale, quali sale di riunione, sedi di società sportive, bar e posti di ristoro.

VP VERDE PUBBLICO

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Le aree a verde pubblico attrezzato sono aree destinate alla creazione di parchi e giardini a livello di quartiere e/o a scala urbana, attrezzati per il gioco e lo sport e per le attività all'aperto e per il tempo libero.

Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato, se non altrimenti definito dalle presenti norme, potranno essere realizzati piccoli chioschi per il ristoro (realizzabili anche da privati in convenzione con l'Amministrazione comunale), tali manufatti potranno coprire una superficie complessiva di massimo mq. 80,00 mq., con una volumetria di mc. 300,00 e un'altezza massima di mt. 4,00.

PARCHI URBANI

Sono aree scoperte destinate a verde di fruizione ricreativa caratterizzati anche dalla presenza di elementi arborei e vegetazionali. Nelle aree a verde definite PARCHI URBANI è consentita unicamente la realizzazione di attrezzature leggere connesse alla fruizione del parco, sono ammessi percorsi ciclopedonali e/o aree di sosta che dovranno essere realizzate con materiali ecocompatibili e drenanti nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici di tali ambiti.

AS ATTREZZATURE SPORTIVE

Le aree classificate quali attrezzature sportive, sono destinate alla realizzazione di impianti e attrezzature sportive, delle relative pertinenze e manufatti accessori quali gli spogliatoi, servizi igienici, attrezzature a carattere sociale e ricettivo, quali sale di riunione, sedi di società sportive, bar e posti di ristoro.

Parametri dimensionali, i limiti massimi di edificazione, il rapporto di copertura, l'eventuale altezza degli edifici, saranno definiti in sede di approvazione dei singoli progetti esecutivi delle opere, in funzione della tipologia del servizio e delle necessità rilevate, e a seguito di studi planivolumetrici estesi all'intera area perimetrata dal piano che dovrà valutarne la coerenza con il contesto edilizio ed ambientale così come dettato dal successivo art. 7.

Tali parametri saranno inoltre definiti in sede di convenzionamento nel caso di interventi realizzati da Enti e/o privati diversi dall'Amministrazione Comunale, in questo caso, ad eccezione degli interventi di cui al DPR 380/2001 e all'art. 27 lettere a, b e c della LR 12/2005 e saranno soggetti a Piano Attuativo.

ATTREZZATURE SPORTIVE REGOLATE DA ATTO DI ASSERVIMENTO

Il PGT individua con apposita rappresentazione grafica nelle tavole di piano ambiti sportivi destinati alla pratica del volo libero (parapendio).

Tali ambiti non sono soggetti ad edificazione, né in soprassuolo, né in sottosuolo, né precaria e/o stagionale, e il cui utilizzo a fini sportivi (se non di proprietà del richiedente) viene assoggettato ad atti di asservimento.

Tali ambiti vengono considerati dal Piano quali attrezzature di interesse pubblico ma non sono soggetti ad acquisizione da parte della pubblica Amministrazione e pertanto non vengono conteggiati nel calcolo dello standard urbanistico. La destinazione urbanistica di tali aree è sempre agricola in alcuni casi con presenza di vincoli ambientali e pertanto tali aree assumono le norme previste per gli ambiti del sistema agricolo ambientale.

L'attivazione di una qualsiasi attività sportiva dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale attraverso anche la trasmissione dell'atto che ne consente l'uso da parte della proprietà.

DEMANIO SCIABILE: aree sciabili attrezzate

IL PGT individua un ambito definito DEMANIO SCIABILE APPROVATO DA REGIONE LOMBARDIA con deliberazione n. VII/20115 seduta del 23 dicembre 2004 su proposta della Comunità Montana Valle Seriana (Deliberazione del Consiglio direttivo n. 99 del Registro Delibere in data 12 ottobre 2004) successivamente all'individuazione con decreto 2/85 del Presidente della Comunità Montana Valle Seriana che individua una pista da sci denominata "CONCA FARNO".

Il demanio sciabile sono aree sciabili attrezzate e aperte al pubblico e comprendenti piste, impianti di risalita e innevamento, abitualmente riservate alla pratica degli sport sulla neve quali: sci nelle sue varie articolazioni, snowboard, sci da fondo, ecc..
All'interno del "demanio sciabile" è funzionante attualmente una pista da fondo.

La destinazione urbanistica di tale ambito è agricola (art. 33 delle NTA del PdR) ed è soggetta alla specifica normativa di settore. Laddove vi sia corrispondenza fra la destinazione agricola e la realizzazione di manufatti destinati alla pratica sportiva dello sci dovranno essere acquisite le autorizzazioni edilizie e se del caso ambientali da parte del Comune sul cui territorio sono insediati.

Le normative di riferimento alle quali attenersi sono le seguenti : LR 26/2014 Legge 363/2003 e s.m.i.

5.4_ AREE E RETI DELLA MOBILITÀ

Le aree destinate alla mobilità comprendono:

- ✓ le strade, i nodi stradali, i percorsi pedonali e le piste ciclabili;
- ✓ le fasce di rispetto;
- ✓ i parcheggi.

STRADE - NODI STRADALI

Le strade di PGT sono così classificate:

1. strade principali, costituite dalle attuali strade provinciali;
2. strade locali, con funzione prevalentemente comunale, accessibili anche dai singoli lotti mediante normali immissioni.

La sezione minima da recinzione a recinzione, per le nuove strade, è definita in mt 10,00.

3. strade vicinali, consorziali, interpoderali e campestri, a servizio dei fondi e dei fabbricati esistenti.

La loro realizzazione, compatibilmente con le previsioni delle singole zone urbanistiche, è ammessa purchè vengano realizzate seguendo il naturale andamento del terreno e non richiedano l'esecuzione di rilevanti sbancamenti o riporti, nonchè la costruzione di manufatti di sostegno di altezza fuori terra superiore a mt. 1,50, da realizzarsi di norma in pietrame a vista e dotati di opportuni drenaggi.

La larghezza della sezione stradale non dovrà essere superiore a mt. 3,50 di cui mt. 2,50 di carreggiata, salvo quanto stabilito nell'art. 33.

L'eventuale pavimentazione dovrà essere di tipo filtrante, eseguita con materiali e tecniche tradizionali, il deflusso delle acque superficiali dovrà comunque essere garantito da canalette di drenaggio collocate con frequenza proporzionale alla pendenza del tracciato stradale.

I tracciati delle nuove strade o gli allargamenti relativi alle strade esistenti sono riportati negli elaborati grafici del Piano delle Regole, tali tracciati potranno subire in sede di progettazione esecutiva leggeri spostamenti senza con ciò configurare variante al Piano.

Le aree destinate alla viabilità sono inedificabili e sono destinate all'uso pubblico.

PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI

Il PGT individua i principali percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o di uso pubblico funzionali al collegamento di zone abitate o di diversi servizi pubblici.

Tali tracciati, della dimensione minima di mt. 2,00 se pedonali e mt. 2,50 se ciclabili (se configurabili come marciapiedi stradali la dimensione minima non potrà essere inferiore a mt. 1.50) non ammettono la

circolazione veicolare e dovranno essere oggetto di particolare studio di arredo urbano e di regolamentazione di polizia urbana.

Ulteriori percorsi potranno essere previsti nei piani attuativi o da parte dell'Amministrazione Comunale quando ne ravveda l'opportunità.

Ciclovia delle cinque terre della Val Gandino

Il Comune di Gandino ha approvato con Delibera di Giunta Comunale, n. 23 del 29.03.2022 avente per oggetto "APPROVAZIONE PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA REALIZZAZIONE DELLA CICLOVIA DELLE CINQUE TERRE DELLA VAL GANDINO - IMPEGNO PER L'ISCRIZIONE AL PROPRIO PATRIMONIO E IL MANTENIMENTO DELLA PISTA CICLOPEDONALE", la ciclovia delle cinque terre nel tratto interessato dal Comune di Gandino su proposta della Comunità Montana Valle Seriana.

Si tratta di uno studio di fattibilità che l'Amministrazione Comunale sta ancora valutando e pertanto non è stato inserito nella presente revisione al PGT se non nell'elaborato DdP 9_Indirizzi per una programmazione territoriale, che rappresenta un elaborato di indirizzo e pertanto non ha valore prescrittivo.

Il Piano (PdR e PdS) contiene comunque un percorso ciclo-pedonale, il cui tracciato in parte già presente nel PGT vigente, è molto simile al tracciato contenuto nello studio di fattibilità proposto dalla Comunità Montana Valle Seriana e in questa fase la presente revisione di PGT lo conferma, in quanto ad oggi non si rilevano necessità di modifiche al suo tracciato. I tratti in comune o con modesti scostamenti fra le due proposte saranno da verificare e valutare in sede di progettazione esecutiva ma pur sempre in coerenza con quanto previsto in via generale dalla revisione del PGT.

FASCE DI RISPETTO STRADALE

Le fasce di rispetto stradale sono individuate del Piano delle Regole con apposito segno grafico e sono misurate dal ciglio stradale come definito dall'art. 7 delle norme del PdR; esse sono destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, ampliamenti e rettifiche delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale.

Le fasce di rispetto stradale, se ricomprese all'interno del perimetro di piani attuativi, possono assumere la destinazione di superficie ad uso pubblico, oppure come superfici necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie, purché ne venga garantita la funzionalità e non concorrano al computo della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui alle presenti norme, ad esclusione dei parcheggi che possono sempre concorrere alla dotazione globale di tali aree.

Per le prescrizioni di carattere generali si rinvia al sopra richiamato art. 7 delle NTA del Piano delle regole.

AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO

Sono aree destinate alla sosta dei veicoli, i parcheggi possono essere realizzati sia in soprassuolo che in sottosuolo.

P spazi di sosta e parcheggio

Nelle aree sottostanti le aree destinate a parcheggio è consentita la realizzazione anche di parcheggi privati purché se ne convenzioni l'uso con la pubblica amministrazione e venga ceduta gratuitamente l'area in superficie.

Le aree di sosta e parcheggi di pertinenza delle abitazioni sono opere di urbanizzazione e non rientrano nella presente definizione di servizi.

Art. 6 - Servizi cimiteriali

Il Piano dei Servizi individua le aree occupate da cimiteri o destinate a nuovi cimiteri la cui utilizzazione ed edificazione è assoggettata al regolamento di Polizia Mortuaria di cui al D.P.R. n. 285 del 10.09.1990.

Le zone di rispetto cimiteriale, vincolate ai sensi dell'art. 338 T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n° 1265, modificato dall'art. 1 della L. 17/10/57 n° 983, si estende per un'ampiezza di ml. 50,00 dai limiti esterni del cimitero, come stabilito da decreto prefettizio n° 7720 divisione III° in data 20.08.1958.

Nelle aree di rispetto cimiteriale sono consentite costruzioni permesse delle vigenti leggi sanitarie, dal regolamento di polizia mortuaria e dal regolamento comunale del cimitero, sono altresì consentite, piccole costruzioni a titolo precario, per la vendita dei fiori ed oggetti di culto.

Sarà inoltre possibile attrezzare spazi a verde pubblico ed a parcheggi a raso.

Possono essere acquisite al patrimonio pubblico.

Art. 7 - Indici e parametri per gli ambiti F – norme generali

Fatte salve prescrizioni specifiche diverse contenute nelle singole classi d'uso dei servizi di cui sopra elencate e definite, il Piano non attribuisce, in linea di massima, parametri dimensionali, i limiti massimi di edificazione, il rapporto di copertura, l'eventuale altezza degli edifici, saranno definiti in sede di approvazione dei singoli progetti esecutivi delle opere, in funzione della tipologia del servizio e delle necessità rilevate, e a seguito di studi planivolumetrici estesi all'intera area perimetrata dal piano che dovrà valutarne la coerenza con il contesto edilizio ed ambientale.

Saranno inoltre definiti in sede di convenzionamento nel caso di interventi realizzati da Enti e/o privati diversi dall'Amministrazione Comunale, in questo caso, ad eccezione degli interventi di cui al DPR 380/2001 e all'art. 27 lettere a, b e c della LR 12/2005 e saranno soggetti a Piano Attuativo.

In ogni tipologia di Servizio dovrà essere particolarmente curata la qualità della sistemazioni degli spazi aperti, controllata la compatibilità ambientale con gli ambiti circostanti al fine di conservare e tutelare le valenze ambientali che connotano il territorio e devono essere tutelati gli ambienti boscati, in particolare tutti gli interventi dovranno ottemperare per quanto dovuto ai disposti della disciplina paesistica contenuta nella presente variante al PGT e alla normativa sovraordinata del Piano territoriale Regionale e al Piano territoriale di coordinamento Provinciale e nel caso di nuova edificazione sarà obbligatorio il parere della Commissione Paesaggio.

Gli edifici dovranno comunque rispettare le norme di specifiche leggi, per ogni singola categoria di attrezzature.

Il Servizio dovrà essere integrato da una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico adeguata all'utenza, la cui realizzazione può essere prevista in superficie o nel sottosuolo all'interno dell'area di pertinenza o in aree limitrofe.

Art. 8 - Dotazione di aree per servizi

Gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale e i piani attuativi debbono prevedere la dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale indicata nelle Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico degli ambiti di trasformazione e degli ambiti soggetti a piani attuativi del Piano delle Regole, nonché dalle specifiche disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Tale dotazione non potrà comunque essere inferiore alla dotazione complessiva minima e alla dotazione minima obbligatoria per parcheggi di cui alla seguente tabella:

Destinazioni d'uso	Dotazione complessiva di aree per servizi	Di cui dotazione aree a parcheggio	Di cui dotazione aree a parcheggio obbligatoriamente da localizzare
Residenza	26,5 mq / abitante		3 mq/abitante
Commercio e attività assimilate: 1_ esercizi di vicinato 2_ medie strutture di vendita di Tipo 1 3_ medie strutture di vendita di Tipo 2	100% SIp 150% SV 180% SV	50% SIp 100% SV 150% SV	Come da studio della componente commerciale allegato al PdR
Terziario - direzionale	100% di SIp	50% di SIp	30% di SIp
Produttivo industriale e artigianale	10% della superficie fondiaria	5% della superficie fondiaria	5% della superficie fondiaria

In presenza di complessi polifunzionali o di attività direttamente servite dal trasporto pubblico, in sede di piano esecutivo potrà venire definita una quota inferiore di parcheggi, a condizione che il mix di attività

consenta una fruizione alternata degli spazi di parcheggio da parte delle diverse attività in diversi momenti della giornata.

Art. 9 - Monetizzazioni

Qualora l'acquisizione delle aree localizzate dal piano e destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale non sia possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, in alternativa totale o parziale della cessione, è ammessa, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre, alle seguenti condizioni:

- ✓ Negli ambiti del tessuto urbano consolidato anche soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato fatto salvo quanto stabilito per i parcheggi al precedente art. 7 delle presenti norme o di quanto eventualmente stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole per i singoli ambiti.
- ✓ Per le destinazioni commerciali e assimilate:
 - Solo nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali come definiti dalle NORME relative alle attività commerciali e assimilate;
 - per le medie strutture di vendita, nella misura massima del 50% delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in sede di convenzione. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere assicurata compiutamente.
 - per gli esercizi di tipo paracommerciale ricadenti all'interno dei comparti produttivi industriali o artigianali, limitatamente alla quota destinata a parcheggio pubblico, non è comunque ammessa per le attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:
 - locali notturni;
 - sale da ballo;
 - sale da gioco o biliardo;
 - bowling, bocciodromi, ecc.;

Art. 10 - Piano urbano generale dei servizi in sottosuolo (PUGSS)

Per le regole da applicare alle opere relative all'infrastrutturazione del sottosuolo si rinvia al "Piano urbano generale dei servizi in sottosuolo, approvato con D.C.C. n° 2 del 09.01.2012, e che se ne conferma la validità fintanto che non verrà effettuata la revisione dello stesso.

Gli interventi urbanistico – edilizi che per la loro attuazione necessitano di opere di adeguamento e/o potenziamento dei servizi a rete preesistenti, dovranno concordare con gli Enti gestori di tali servizi le modalità di esecuzione in conformità col le normative o i regolamenti vigenti.

Nel caso vengano posti a carico del soggetto attuatore, tali interventi avverranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Art. 11 - Edilizia economica e popolare

Il piano dei servizi non individua nuove aree destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica, tuttavia è sempre possibile individuare all'interno delle aree residenziali di completamento o negli ambiti destinati dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa o per i quali lo stesso subordina gli interventi a permesso di costruire convenzionato, nonché negli ambiti di trasformazione, quote volumetriche destinate ad edilizia economica e popolare nelle forme previste dalle normative di riferimento.

Per tali interventi il Piano prevede per gli ambiti residenziale del Piano delle Regole i seguenti incentivi:

- ✓ **AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**
AMBITI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO del PdR
Pari al 10% delle volumetria insediabile nell'ambito in alternativa alla cessione di aree e servizi esterne allo stesso ambito.
- ✓ **AMBITI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO e/SOSTITUZIONE del PdR**
Incentivo volumetrico pari al 10% della volumetria insediabile.

Art. 12 – Piano di Emergenza comunale

Ai sensi dell'art. 2, comma 4, lettera i. del D. Lgs. 1/2018 "Codice della protezione civile", al fine di garantire una adeguata attività di prevenzione dei rischi, gli strumenti di pianificazione territoriale e di pianificazione di protezione civile devono essere coerenti e raccordati;

Si invita il Comune ad accertare l'eventuale necessità di aggiornare lo strumento di protezione civile comunale facendo riferimento agli «Indirizzi operativi regionali per la redazione e l'aggiornamento dei piani di protezione civile ai diversi livelli territoriali» approvati con D.g.r. 7 novembre 2022 - n. XI/7278;

Art. 13 – Rete Ecologica Comunale (REC)

La rete ecologica comunale (REC) allegata alla presente revisione del PGT è composta dai seguenti documenti :

- ✓ PdS_REL_REC-Relazione Rete Ecologica Comunale
- ✓ PdS_TAV_REC_ALLEGATO-Dagli studi preliminari al disegno della rete ecologica
- ✓ PdS_3_Rete Ecologica Comunale
- ✓ PdS_4_Schema Rete Ecologica Comunale.

La Rete Ecologica è una strategia di tutela della diversità biologica e del paesaggio basata sul collegamento di aree ad elevato interesse ambientale-paesistico in una rete continua che consenta spostamenti della fauna e scambi genetici interni alle popolazioni delle specie selvatiche, dando origine ad habitat in quantità e qualità tali da poter mantenere livelli soddisfacenti di biodiversità.

La Rete Ecologica è quindi lo strumento che consente di superare (di attenuare, se non risolvere), i limiti ed i conflitti tra gli elementi di valore naturalistico e i sistemi antropizzati attraverso la messa in relazione degli stessi sistemi di valore naturalistico con aree ed elementi di ricostruzione della naturalità, continui e interrelati con le strutture insediative e le reti infrastrutturali.

La REC in linea di massima non si configura come "vincolo" sul territorio ma quale indirizzi di tutela e raccomandazioni, che sono lo strumento che può consentire di superare (attenuare, se non risolvere) i conflitti tra gli elementi di valore naturalistico e gli elementi di tipo antropico, favorendo un dialogo in grado costruttivo.

Oltre agli indirizzi di tutela e raccomandazioni la REC si avvale anche di disposizioni prescrittive in ordine alla salvaguardia di particolari sensibilità ambientali finalizzate anche a dare concreta attuazione a scelte pianificatorie.

Di tali indirizzi, raccomandazioni e disposizione prescrittive , **riportati nella relazione di accompagnamento della rete ecologica comunale e nelle NTA del Piano delle Regole** , se ne dovrà tener conto nella programmazione e progettazione degli interventi sia pubblici che privati e nel rilascio di qualsiasi autorizzazione edilizia quali elementi minimi degli interventi operativi.

.....