



**Comune di Casei Gerola**

Provincia di Pavia

# **PIANO DEI SERVIZI**

## **Norme Tecniche di Attuazione**

ai sensi LR 12/2005

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 13/09/2018

Rettifica di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 18/12/2018

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. ....del .....

Pubblicato sul BURL n. ... del .....

Gennaio 2019

---

Sindaco: Prof. Ezio Stella

Segretario generale: Dott. Daniele Bellomo

Responsabile del procedimento: Arch. Paola Montagna

---

Progettista: Ing. Claudia Lucotti

Collaborazione: Arch. Gian Franco Dazzan

*Collaboratori:*

Arch. Gian Franco Dazzan (aspetti normativi)

## Sommario

<i>titolo I - Norme generali</i> .....	3
PDS 1. natura e contenuti .....	3
PDS 2. elaborati del Piano dei Servizi .....	3
PDS 3. servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.....	3
PDS 4. servizi essenziali .....	4
PDS 5. Aggiornamenti e varianti del Piano dei Servizi .....	4
PDS 6. CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE PER SERVIZI.....	4
PDS 7. dotazione minima delle aree per servizi essenziali.....	5
PDS 8. norme specifiche per la pianificazione esecutiva .....	5
PDS 9. Monetizzazione di aree .....	6
PDS 10. SERVIZI COSTRUITI E MONETIZZAZIONE .....	6
<i>Titolo II – indicazioni per l’attuazione del piano dei servizi e indici urbanistici</i> .....	7
PDS 11. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.....	7
PDS 12. AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A PREVALENTE SERVIZIO DELLA RESIDENZA.....	8
12.1. STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	9
12.2. DESTINAZIONI AMMESSE e PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.....	9
12.3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	10
PDS 13. ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO .....	10
13.1. STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	10
13.2. DESTINAZIONI AMMESSE .....	10
13.3. PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA.....	10
13.4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	10
PDS 14. AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....	11
14.1. STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	11
14.2. DESTINAZIONI AMMESSE e PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI .....	11
14.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.....	11
14.4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	11
PDS 15. AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE A SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	12
15.1. ESERCIZI DI VICINATO IN PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	12
15.2. ESERCIZI DI VICINATO DI NUOVA REALIZZAZIONE.....	12
15.3. MEDIE STRUTTURE IN PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	12
15.4. MEDIE STRUTTURE DI NUOVA REALIZZAZIONE .....	12
15.5. GRANDI STRUTTURE .....	12
PDS 16. AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ .....	13
16.1. INTERVENTI CONSENTITI e destinaizoni ammesse .....	13
16.2. LIMITI DI RISPETTO STRADALE.....	13
16.3. CODICE DELLA STRADA .....	14
PDS 17. itinerari ciclopedonali .....	14
PDS 18. ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI.....	14
PDS 19. aree cimiteriali e zone di rispetto .....	14
PDS 20. ZONA A PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE PLIS “Le Fologhe” .....	15
PDS 21. AMBITI DEI CORSI D’ACQUA .....	15
PDS 22. AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE .....	15
22.1. STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	15
22.2. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.....	16
22.3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	16
22.4. FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE .....	16
PDS 23. ZONIZZAZIONE ELETTRROMAGNETICA – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER L’INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE AI SENSI DELLA D.G.R. N. VII/7351 IN DATA 11.12.2001.....	16
23.1. STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	17
23.2. PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA.....	17
23.3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	17
PDS 24. COMPATIBILITÀ CON LE DESTINAZIONI D’USO.....	17

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **PDS 1. NATURA E CONTENUTI**

Il Piano dei Servizi è atto del PGT che, secondo le disposizioni dell'[art. 9 l.r. 12\05](#) e s.m.i., concorre al raggiungimento degli obiettivi indicati dal Documento di Piano sotto il profilo della dotazione di aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico e generale. Lo stesso garantisce l'accessibilità ai diversi servizi da parte della collettività. Il Piano dei servizi definisce altresì le necessità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti e le modalità di intervento, sia in riferimento alla realtà comunale consolidata, che alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del territorio comunale.

Le previsioni del Piano dei Servizi per quanto concerne le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono prescrittive e vincolanti. *La realizzazione diretta da parte del proprietario delle attrezzature e dei servizi per cui è stato posto il vincolo è subordinata a deliberazione della Giunta Comunale e avviene sulla base di convenzione che disciplina le modalità attuative e gestionali, previa cessione dell'area al Comune e assegnazione della medesima in diritto di superficie.*

Il Piano dei Servizi coordina ed orienta l'attuazione dei servizi sia ai fini del dimensionamento che della fruizione e accessibilità da parte della collettività.

Il Piano dei Servizi individua, distinguendoli, i servizi e le reti localizzabili sul territorio, dai servizi per i quali non è prevista una localizzazione e che potranno essere realizzati in relazione allo sviluppo del territorio.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

### **PDS 2. ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI**

Le previsioni con valore prescrittivo del Piano dei Servizi sono contenute nelle Tavole di piano nonché nel corpo normativo del presente Piano.

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione generale ed inventario dei Servizi

Norme tecniche di attuazione

- Elaborati grafici progettuali: tav. PdS 1.1, PdS 1.2 e PdS 1.3 scala 1:5.000, di seguito denominate "Tavole"

### **PDS 3. SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

Sono attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, tutte le categorie di servizi che concorrono a delineare la *qualità degli spazi urbani*, secondo un disegno di razionale distribuzione sul territorio, in base ai fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità.

I servizi pubblici e di interesse pubblico e generale come individuati nelle Tavole di Piano sono distinti nelle seguenti categorie, rilevanti ai fini programmatori e gestionali:

- a. Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale alla scala locale;
- b. Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale alla scala sovra comunale, che corrispondono ai Parchi;
- c. Aree a verde;

- d. Aree per infrastrutture, mobilità e attrezzature per la sosta;
- e. Servizi determinati dallo sviluppo degli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

#### **PDS 4. SERVIZI ESSENZIALI**

Si definiscono servizi essenziali quei servizi e quelle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che - in forza di convenzionamento o asservimento all'uso pubblico, se di proprietà, o gestione privata, ai sensi dell'[art. 9, comma 10, della l.r. 12/2005](#) - hanno carattere di necessità ed indispensabilità per la popolazione residente nel Comune e per quella fluttuante eventualmente servita, nonché per le attività economiche presenti sul territorio comunale.

Il Piano dei Servizi assicura la dotazione minima di aree per servizi essenziali per la popolazione residente nel Comune, per quella da insediare e per quella fluttuante, così come previsto dall'art.9, comma 3 e comma 5 della l.r. 12/2005. Concorrono alla dotazione minima le attrezzature religiose ai sensi dell'[art. 70 e art. 71 della l.r. 12/2005](#).

Le Tavole di Piano" individuano le aree per servizi essenziali esistenti e previsti all'interno del territorio comunale, comprese le aree appartenenti al PLIS "Le Folasche" da destinare alla realizzazione di servizi essenziali di livello sovracomunale. Individua altresì quelli che concorrono alla dotazione minima da garantire ai sensi della l.r. 12/05, art. 9, comma 3 e 5.

#### **PDS 5. AGGIORNAMENTI E VARIANTI DEL PIANO DEI SERVIZI**

Costituiscono aggiornamento del Piano dei Servizi:

- la realizzazione e/o dismissione dei servizi essenziali pubblici indicati nelle Tavole del presente Piano dei servizi ;
- il convenzionamento, asservimento o accreditamento di un servizio privato di interesse generale indicato nell'Elenco dei servizi essenziali;
- la realizzazione dei tracciati viari previsti nelle Tavole di Piano, come risultanti dai Piani di settore e relativi progetti esecutivi;

Costituiscono variante al Piano dei servizi:

- la realizzazione di servizi essenziali non indicati nelle Tavole di Piano
- le modifiche dei tracciati viari esistenti e previsti nelle Tavole di Piano come risultanti dai Piani di settore e relativi progetti esecutivi;
- l'adeguamento ai nuovi contenuti e di maggior dettaglio della programmazione settoriale prevista dai piani di cui al precedente articolo 5. comma 1;
- la modifica nell'Elenco dei servizi essenziali delle macrotipologie, tipologie e sottotipologie di servizi e la qualifica normativa di servizio che concorre alla dotazione minima.

Negli atti costituenti il Piano dei servizi è obbligatorio il recepimento e la pubblicizzazione dei contenuti anche degli aggiornamenti di cui sopra.

#### **PDS 6. CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE PER SERVIZI**

Il Piano dei Servizi, in relazione alle categorie individuate all'[art. PdS 3](#), prevede le modalità di intervento di cui al titolo II delle presenti Norme.

La tipologia dei servizi e la loro consistenza, nell'ambito delle categorie individuate dal Piano dei Servizi, viene determinata con la progettazione preliminare in relazione alle verifiche che verranno

effettuate in sede di monitoraggio dello sviluppo del Piano, al fine di garantire la coerenza tra dotazione dei servizi e sviluppo insediativo.

I servizi pubblici e di interesse generale previsti da piani attuativi, da permessi di costruire convenzionati o da atti unilaterali d'obbligo, vengono definiti in sede di approvazione della relativa convenzione o atto d'obbligo, fermo restando la dotazione minima di cui al successivo [art. PdS 7](#)

Gli interventi di edilizia residenziale pubblica, promossi ed attuati da soggetti pubblici ovvero privati, previa stipulazione di convenzione con il Comune per la realizzazione e gestione dell'intervento medesimo, sono individuati come servizi di interesse pubblico. I medesimi interventi possono essere localizzati sulle aree che il presente Piano individua come aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e nelle aree per servizi previste nei piani attuativi.

Le attrezzature d'interesse generale (esemplificativamente mense, asili nido, residenza protetta,...) realizzate all'interno degli ambiti del tessuto consolidato non incidono sulla capacità insediativa degli stessi.

## **PDS 7. DOTAZIONE MINIMA DELLE AREE PER SERVIZI ESSENZIALI**

Nelle aree di trasformazione del Documento di Piano e negli ambiti attuativi del Piano delle Regole dovrà essere assicurata la dotazione dei servizi prevista dalle relative Norme o Schede d'ambito. Qualora tale dotazione risulti inferiore a quella minima di cui al comma successivo, la differenza dovrà essere monetizzata ai sensi [dell'art 46 comma 1 lett. a\)](#) della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Nelle aree di trasformazione e nel tessuto consolidato, nei casi di piani o programmi attuativi e di permessi di costruire convenzionati, per i quali il Piano delle Regole o le specifiche schede d'ambito non specificano diversamente la dotazione di aree per servizi essenziali, la dotazione *minima* degli stessi è la seguente:

- per gli usi residenziali:
  - a.** nell'ambito dei Piani Attuativi e negli Ambiti di Trasformazione → 18 m<sup>2</sup> per abitante, ossia ogni 150 m<sup>3</sup> di nuova edificazione, di cui 9 mq/ab da reperirsi nel comparto,
  - b.** per i nuovi interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, → 18 m<sup>2</sup> per abitante, ossia ogni 150 m<sup>3</sup> di nuova edificazione, di cui 6 mq/ab da reperirsi nel comparto
- per gli usi produttivi, → 10% della SIp;
- per gli usi terziari → 100% della SIp
- per gli usi commerciali,
  - a.** in caso di GS; → 200% della SIp
  - b.** fino alla Media struttura. → 100% della SIp

## **PDS 8. NORME SPECIFICHE PER LA PIANIFICAZIONE ESECUTIVA**

La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle istanze edilizie previste deve prevedere:

- a.** la cessione gratuita, entro i termini stabiliti dagli atti convenzionali, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e delle aree necessarie per servizi essenziali ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett.a) della LR 12/2005
- b.** la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett.b) della LR 12/2005

## **PDS 9. MONETIZZAZIONE DI AREE**

La monetizzazione, in alternativa - totale o parziale - alla cessione delle aree, è consentita dall'Amministrazione comunale nei termini di legge, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per i servizi come definiti nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione delle aree medesime.

Nei casi di monetizzazione in luogo della cessione di aree per i servizi, il calcolo dell'importo della stessa è definito ai sensi dell'articolo 46, comma 1 lett a) della l.r.12/2005, da garantirsi, in caso di rateizzazione con impegnativa accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa.

## **PDS 10. SERVIZI COSTRUITI E MONETIZZAZIONE**

In luogo della cessione, in tutto o in parte, al Comune delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale negli atti convenzionali e fatto salvo quanto previsto nel precedente [art. 7](#), è ammessa la realizzazione di edifici ed opere destinati a servizi, che si definiscono come servizi costruiti. Nelle ipotesi di cui al comma precedente il valore delle opere cedute realizzate in luogo della cessione di aree,, accertato sulla base di progetto approvato e calcolato con riferimento ai Preziari regionali o provinciali in vigore, NON deve essere inferiore al valore corrispondente alla monetizzazione delle aree non cedute e determinato come previsto dall'[art. 46 comma 1 lett. a\)](#) della LR 12/2005

La monetizzazione, della realizzazione di servizi costruiti, è ammessa solo in caso di comprovata impossibilità di cessione e ove l'Amministrazione non ritenga opportuna la realizzazione di servizi costruiti nel rispetto dei criteri di cui all'[art. 46, comma 1, lett. a\) l.r. 12\05 s.m.i.](#)

**TITOLO II – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI E INDICI URBANISTICI**

**PDS 11. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI**

Per parametri urbanistici si intendono le definizioni delle grandezze urbanistiche di distanza, superficie, volume, ecc. e per indici urbanistici si intendono le unità di misura cui si riferiscono le prescrizioni del Piano Generale.

Essi sono:

**Uf      =indice di utilizzazione fondiaria ( $m^2/m^2$ )**

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP (ottenuta dalla somma della SLP di tutti i piani e dalla proiezione orizzontale dei vani scala), costruibile per ogni  $m^2$  di superficie fondiaria Sf.

**Sf      =superficie fondiaria ( $m^2$ )**

E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici, sulla quale il Piano Regolatore Generale si attua con intervento edilizio diretto, successivo o non ad un piano urbanistico attuativo. Essa è misurata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, dedotte le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria.

**SLP    =superficie lorda complessiva di pavimento**

È la somma delle superfici lorde di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Comprende:

- la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile inclusi i soppalchi ed i piani seminterrati ed interrati se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali e comunque se agibili con permanenza anche temporanea di persone
- la superficie degli aggetti chiusi
- la superficie dei sottotetti, qualora questi abbiano i requisiti di altezza interna e/o di aerilluminazione prescritti per l'abitabilità

Esclude:

- i porticati pubblici e privati, le logge rientranti, i balconi, i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano agibile o agibile, adibiti a vano scala, ascensore, ecc.
- gli spazi di servizio dell'edificio quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi e simili, qualora siano sottostanti al primo piano abitabile ed abbiano altezza netta interna non superiore a m 2,50;
- gli spazi destinati al ricovero delle autovetture qualora: siano sottostanti al primo piano abitabile; siano in corpo autonomo completamente interrato; siano in corpo autonomo fuori terra, nei limiti fissati per ogni zona dalle presenti norme e con altezza netta interna non superiore a m 2,50 (elevata a m 4,50 nelle zone produttive) ed altezza del punto più alto della copertura, misurata dalla quota zero convenzionale (vedi definizione del successivo parametro "H"), non superiore a m 3,00.

**V      =volume degli edifici ( $m^3$ )**

---

Va calcolato sommando le superfici lorde complessive di pavimento SLP di ogni piano, moltiplicate per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento; per l'ultimo piano dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di sottotetti aventi soffitto inclinato o a volta, si misurerà il volume geometrico reale dei locali, misurato all'intradosso del soffitto.

**H        =altezza degli edifici (m)**

E' l'altezza massima ammessa in ciascuna zona omogenea. Essa va misurata su ogni singola fronte e considerata a partire dalla quota zero convenzionale, fino alla quota più alta fra l'intradosso del canale di gronda e l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio. La quota zero convenzionale corrisponde alla quota media del marciapiede stradale (ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede). La presente prescrizione ammette la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo di cm 100 rispetto alla quota zero.

**Rc        =rapporto di copertura ( $m^2/m^2$ )**

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

**Df        =distanza fra i fabbricati (m)**

E' 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 m 1,20. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

**Dc        =distanza dal confine (m)**

E' la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. Essa si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m 1.20. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

**Ds        =distanza dal ciglio della strada (m)**

E' la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità del Piano Regolatore Generale.

**SPp        =superficie a parcheggio privato ( $m^2$ )**

Definisce superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La SPp viene determinata in rapporto al volume od alla superficie lorda di pavimento della costruzione principale a seconda delle prescrizioni di zona.

**SVp        =superficie a verde privato ( $m^2$ )**

Definisce la parte di superficie minima da destinare ad area verde permeabile, che deve essere debitamente sistemata e piantumata con essenze a medio ed alto fusto. Dalla superficie SVp sono esclusi i giardini pensili e le coperture a verde di qualsiasi corpo di fabbrica, anche se interrato. La SVp viene determinata in rapporto alla superficie fondiaria del lotto, sulla base delle prescrizioni di zona.

**PDS 12. AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A PREVALENTE SERVIZIO DELLA**



## RESIDENZA

Sono aree destinate a spazi pubblici ed attrezzature collettive le cui destinazioni specifiche risultano individuate, in linea di massima, nelle tavole del PdS.

### 12.1. STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni si attuano mediante intervento edilizio diretto, tranne i casi in cui sia prescritto l'obbligo di piano attuativo.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature di cui al presente articolo sono di competenza dell'Amministrazione Pubblica e degli Enti istituzionalmente competenti, con possibilità di coinvolgimento di altri soggetti (associazioni, cooperative, enti privati), mediante concessione regolamentata da apposita convenzione. Gli interventi, nel rispetto degli indici e parametri prescritti, possono riguardare aree pubbliche date in concessione o aree di proprietà privata assoggettate a servitù di uso pubblico regolarmente trascritta.

### 12.2. DESTINAZIONI AMMESSE E PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

Le aree di cui sopra sono vincolate all'uso pubblico con le seguenti destinazioni :

- a. Attrezzature civili di interesse comune e per l'istruzione inferiore:** Sono aree destinate a edifici al servizio delle attività di interesse comune : attrezzature religiose (come meglio definite nel successivo art. 16), culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e di pubblico servizio, ricreative ecc., comprese le attrezzature di servizio, ristoro ecc. ad esse connesse. E aree riservate agli edifici scolastici (asilo nido, scuola materna, scuola elementare scuola media dell'obbligo) e relative pertinenze, comprese le attrezzature sportive di carattere scolastico.

$$U_f = 2,50 \text{ mq/mq}$$

$$R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$$

$$S_{Vp} = 1/3 \text{ di } S_f$$

- b. Verde pubblico attrezzato ed impianti sportivi:** Sono le aree destinate a parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde attrezzato e relative attrezzature all'aperto e al coperto per il gioco, lo sport, il tempo libero, comprese le attrezzature di servizio, ristoro ecc. ad esse connesse.

$$U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$$

$$R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$$

E' ammessa la copertura stagionale degli impianti sportivi all'aperto; questa copertura non costituisce superficie coperta.

- c. Parcheggi pubblici:** Sono aree specificamente destinate alla sosta degli autoveicoli, in aggiunta e ad integrazione di quelle aventi carattere privato e a quelli previsti nelle zone per la viabilità. I parcheggi pubblici o di uso pubblico, oltre che a livello stradale, potranno essere realizzati anche su più piani, fuori ed entro terra, in relazione alle indicazioni comunali. I parcheggi pubblici di cui al presente articolo saranno realizzati a livello stradale o, quando occorre, a più piani sotto il livello stradale. L'eventuale necessità di parcheggi multipiano in sottosuolo, e le loro caratteristiche saranno determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni

e alla situazione del traffico. I parcheggi pubblici o di uso pubblico realizzati alla quota stradale dovranno essere completati con la messa a dimora di un albero ogni 40 mq di parcheggio. Nell'ambito di tali aree possono essere ricavati ed anche appositamente attrezzati spazi per spettacoli ambulanti.

### 12.3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle aree oggetto del presente articolo, a completamento delle attrezzature in esse specificamente previste, è ammessa la realizzazione di necessari servizi accessori e dell'eventuale residenza per il personale di custodia.

Le aree che a seguito degli interventi resteranno scoperte, dovranno essere opportunamente piantumate con essenze d'alto fusto di tipo autoctono.

Eventuali edifici esistenti in queste aree alla data di adozione del P.G.T ed in contrasto con le destinazioni di cui alle presenti norme, potranno essere oggetto delle sole manutenzioni ordinaria e straordinaria.

### **PDS 13. ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO**

Si tratta di aree riservate alle attrezzature ricreative private di interesse collettivo già esistenti e confermate dal presente PGT con gli ampliamenti necessari.

### 13.1. STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

### 13.2. DESTINAZIONI AMMESSE

- a) conferma degli edifici esistenti, con possibilità di integrazione con attrezzature minime per il turismo, quali chioschi e spazi di ristoro all'aperto, altre piccole attrezzature sportive all'aperto, piccole dotazioni tecnologiche e strutture di supporto alle suddette funzioni, servizi igienici, ecc.
- b) aree a verde attrezzato;
- c) parcheggi alberati ad uso pubblico

### 13.3. PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

Uf	=	0,15 mq/mq
Rc	=	15%
H	=	m 8,50
Dc	=	m 5,00
Df	=	m 10,00
Ds	=	m 5,00

### 13.4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone in oggetto, oltre alle attrezzature specificatamente previste, sono consentiti i servizi accessori strettamente attinenti. Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del PGT, in contrasto con la destinazione di cui sopra, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Ogni intervento di trasformazione urbanistica deve essere adeguato,

quanto a materiali, finiture, impatto visivo, ecc., all'ambiente in cui si colloca. In ogni caso, le aree scoperte devono essere adeguatamente piantumate, mediante la collocazione di essenze vegetali tipiche dei luoghi.

#### **PDS 14. AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

Sono aree previste per il soddisfacimento degli spazi pubblici ed attrezzature di uso collettivo al servizio degli impianti produttivi artigianali ed industriali.

##### 14.1. STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni si attuano mediante intervento edilizio diretto, tranne i casi in cui sia prescritto l'obbligo di piano attuativo

La realizzazione e la gestione delle attrezzature di cui al presente articolo sono di competenza dell'Amministrazione Pubblica e degli Enti istituzionalmente competenti, con possibilità di coinvolgimento di altri soggetti (associazioni, cooperative, enti privati), mediante concessione regolamentata da apposita convenzione.

Nel qual caso gli interventi, nel rispetto degli indici e parametri prescritti, possono riguardare aree pubbliche date in concessione o aree di proprietà privata assoggettate a servitù di uso pubblico regolarmente trascritta.

##### 14.2. DESTINAZIONI AMMESSE E PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

Le destinazioni di uso pubblico prevedono :

- a) attrezzature di interesse comune quali mense aziendali, locali di riunione e ricreativi destinati agli addetti delle aziende insediate;
- b) verde pubblico e attrezzature sportive;
- c) parcheggi pubblici;

##### 14.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

$U_f = 0.60 \text{ mq/mq}$

$H = 9.50 \text{ ml}$

$SV_p = 1/4 \text{ Slp}$

##### 14.4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle aree oggetto del presente articolo, a completamento delle attrezzature in esse specificamente previste, è ammessa la realizzazione di necessari servizi accessori e dell'eventuale residenza per il personale di custodia.

Le aree che a seguito degli interventi resteranno scoperte, dovranno essere opportunamente piantumate con essenze d'alto fusto di tipo autoctono. I parcheggi pubblici o di uso pubblico realizzati alla quota stradale dovranno essere completati con la messa a dimora di un albero ogni 40 mq di parcheggio.

Eventuali edifici esistenti in queste aree alla data di adozione del P.G.T ed in contrasto con le

destinazioni di cui alle presenti norme, potranno essere oggetto delle sole manutenzioni ordinaria e straordinaria.

## **PDS 15. AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE A SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

Sono le aree riservate a spazi pubblici ed attrezzature di uso collettivo al servizio degli insediamenti commerciali.

### **15.1. ESERCIZI DI VICINATO IN PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Nel caso di realizzazione di esercizi di vicinato VC in cui gli interventi edilizi riguardino il patrimonio edilizio esistente l'intera dotazione pari al 100% della SLP (di cui almeno il 50 % a parcheggio) potrà essere monetizzata qualora il mancato reperimento non comprometta in misura importante la situazione del traffico e della viabilità.

### **15.2. ESERCIZI DI VICINATO DI NUOVA REALIZZAZIONE**

Per la realizzazione di esercizi di vicinato VC nel tessuto consolidato su lotti liberi la dotazione richiesta è del 100% della SLP di cui almeno il 50% destinato a parcheggi di uso pubblico. Il restante 50 % potrà essere monetizzato.

### **15.3. MEDIE STRUTTURE IN PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Per le medie strutture di vendita MS1 e MS2 da attuarsi attraverso interventi edilizi sull'esistente qualora non sia possibile il reperimento a ridosso delle stesse degli spazi per parcheggi, e previa verifica di compatibilità infrastrutturale che dovrà evidenziare in particolare la dotazione esistente di aree a parcheggio in aree limitrofe, sarà ammessa la monetizzazione nella misura massima del 50% verificando altresì che l'inserimento della struttura commerciale non sia tale da compromettere in misura rilevante il traffico e la viabilità della zona.

### **15.4. MEDIE STRUTTURE DI NUOVA REALIZZAZIONE**

La realizzazione delle medie strutture di vendita MS1 e MS2 su lotti liberi deve essere subordinata ad apposita convenzione, che può assumere anche la forma dell'atto unilaterale d'obbligo tra il privato e l'Amministrazione, che lo impegni a reperire, in contiguità con l'esercizio, una dotazione pari ad almeno il 100% della SLP di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio di uso pubblico.

### **15.5. GRANDI STRUTTURE**

Non sono previsti nuovi interventi riguardanti grandi strutture di vendita, se non inerenti la Grande struttura esistente sul Territorio. Resta fermo l'obbligo, in caso di interventi su questa struttura di prevedere una dotazione pari ad almeno il 200% della SLP di cui almeno il 100% destinato a parcheggio.

## **PDS 16. AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ**

Il Piano dei Servizi individua gli ambiti destinati alla viabilità, distinti in:

- viabilità esistente, da riorganizzare.
- viabilità di nuova realizzazione prevista da piani e programmi vigenti.
- aree dedicate alle connessione fra viabilità comunale e sovra comunale.

Le predette disposizioni sono prescrittive e vincolanti quanto alla localizzazione. Esse diverranno definitive con la progettazione della relativa viabilità.

Eventuali interventi di viabilità non riportati in cartografia possono essere definiti in sede di Piano Attuativo di ogni Ambito, nella relativa convenzione.

Tali aree sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di nuovi spazi per il traffico e la sosta dei veicoli.

I limiti di rispetto stradale indicati dal PGT potranno essere variati per il tracciato viario definito in sede di progettazione esecutiva senza che ciò comporti variante al PGT.

### **16.1. INTERVENTI CONSENTITI E DESTINAZIONI AMMESSE**

Nelle zone per la viabilità oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori ecc.,

Potranno altresì realizzarsi, in deroga alle distanze di rispetto stradale sono ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dall'ente che ha competenza sulla strada o, se da altri soggetti attuatori, previo ottenimento di parere favorevole vincolante dell'Ente competente sulla Strada

- a. la realizzazione di nuove strade e svincoli e l'ampliamento di quelle esistenti, sistemazioni varie di arredo stradale;
- b. la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi di reti di pubblica utilità e infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti);
- c. la realizzazione di parcheggi a raso, piste ciclabili, percorsi pedonali, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- d. la realizzazione di stazioni di servizio e di rifornimento carburante con i relativi accessori nel rispetto delle norme tecniche e di sicurezza specifiche;
- e. cabine di distribuzione elettrica e simili, opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- f. recinzioni

### **16.2. LIMITI DI RISPETTO STRADALE**

Si tratta di limiti di distanza per l'edificazione a protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto, dagli articoli [16, 17 e 18 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285](#) (Nuovo Codice della Strada) e dall'[articolo 26 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495](#) (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e successive modificazioni ed integrazioni. Essi sono indicati graficamente nelle tavole del PGT e determinano l'arretramento obbligatorio degli edifici lungo le strade pur ammettendo il computo ai fini del rispetto degli indici e dei parametri urbanistici dell'area su cui insistono.

### 16.3. CODICE DELLA STRADA

*Sono inoltre fatte salve*, indipendentemente dall'individuazione grafica sulle Tavole del PGT *tutte le disposizioni dettate dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285* (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada). Valgono in particolare, con riferimento al "perimetro del centro abitato" deliberato dalla Giunta Comunale ai sensi dell'articolo 4 del nuovo codice della strada, le disposizioni degli articoli 26, 27 e 28 del regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada, in merito alle distanze dal confine stradale per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade e per la costruzione e la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade.

### **PDS 17. ITINERARI CICLOPEDONALI**

Le Tavole di piano individuano i percorsi ciclopeditoni previsti, da realizzarsi con percorsi protetti.

Ove il calibro della viabilità non consente attraversamenti con percorsi ciclopeditoni a raso, dovranno essere realizzati percorsi interrati o sopraelevati.

Per la progettazione e realizzazione dei percorsi ciclabili si devono applicare i criteri stabiliti dal Manuale regionale Lombardia (Adottato con Deliberazione di Giunta Regionale n. VI/47207 del 22 dicembre 1999 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – sussidi tematici – il 12 maggio 2000) e s.m.i..

### **PDS 18. ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI**

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, ai sensi dell'[art. 70 e sgg](#) della LR 12/2005, che prevale sulle presenti Norme in caso di discordanza.

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

Le medesime attrezzature costituiscono opere di urbanizzazione secondaria e possono essere realizzate a scembo degli oneri di urbanizzazione.

Gli immobili per servizi religiosi non adibiti al culto possono essere destinati a residenza sociale in tutte le sue accezioni previste dalla legislazione regionale.

### **PDS 19. AREE CIMITERIALI E ZONE DI RISPETTO**

Si tratta delle aree destinate alle attrezzature cimiteriali (Cimitero del Capoluogo e Cimitero della Frazione di Gerola). Sono destinate alle attrezzature cimiteriali esistenti e future.

In queste zone possono essere realizzate ed ampliate le costruzioni per la sepoltura, il culto e l'onoranza dei defunti.

Si tratta delle fasce di rispetto relative alle attrezzature cimiteriali e definite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con [R. D. 1265/1934](#) e successive modificazioni ed integrazioni. La fascia di rispetto individuata dal PGT corrisponde alla fascia di rispetto ridotta approvata dall'ASSL (Decreto del Medico Provinciale prot. 9162/1967 per il Cimitero del Capoluogo

e Decreto n. 3/89 del Presidente dell'U.S.S.L. n. 79 per il Cimitero di Gerola)

Nelle relative aree di rispetto, di cui all'art.338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con [R.D. 27/07/1934 n.1265](#) e successive modificazioni ed integrazioni, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali al loro utilizzo, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma [dell'art.31 della legge 5-8-1978, n. 457](#).

Sono inoltre consentite piccole costruzioni per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita dei fiori e di oggetti per il culto, da erigersi dietro concessione comunale su area pubblica o privata, oltre a parcheggi e spazi di manovra.

Le aree libere non coltivate dovranno essere sistemate con decoro e possibilmente piantumate con essenze ad alto fusto.

In tali zone saranno messe a dimora piante di alto fusto ed è fatto obbligo di mantenere le alberature esistenti.

## **PDS 20. ZONA A PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE PLIS “LE FOLAGHE”**

Istituito dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. 6/42442 del 1999, con una consistenza di mq. 736.362, di cui mq. 358.758 già di proprietà comunale.

Si rimanda ai contenuti del PLIS “Le Folaghe”

## **PDS 21. AMBITI DEI CORSI D’ACQUA**

Trattasi dei corsi d’acqua pubblici presenti nel territorio comunale di Casei Gerola, comprese le rive e le golene marginali, di cui è vietata qualsiasi manomissione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli interventi eventuali saranno autorizzati dall’ente preposto alla tutela dei corsi d’acqua stessi, e comunque in riferimento alla normativa di settore: il [regio decreto n. 523 del 25 luglio 1904](#), la [legge regionale n. 4 del 15 marzo 2016](#), la [delibera n. 4439 del 30 novembre 2015](#), la [delibera n. 7581 del 18 dicembre 2017](#).

## **PDS 22. AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

Si tratta di aree espressamente destinate alle attrezzature tecnologiche, quali impianto di depurazione, piattaforme e attrezzatura per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, pozzi ed impianti della rete del metano, dell’acquedotto, centrali telefoniche, impianti per la trasformazione e la distribuzione dell’energia elettrica, centrali telefoniche, rimesse di autoveicoli pubblici, ecc.

Le destinazioni specifiche individuate dalle tavole del PGT hanno un valore di massima.

Le aree per attrezzature tecnologiche, in relazione alle destinazioni specifiche, ricomprendono:

- a. impianto di depurazione
- b. impianto di decompressione del metanodotto
- c. piazzole di deposito dei rifiuti della frazione di Gerola
- d. piazzole di deposito dei rifiuti della frazione di Casei

### **22.1. STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Gli interventi ammessi si attuano mediante intervento edilizio diretto

## 22.2. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

Uf=	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Rc=	50%
H=	m 10,00
Dc=	m 5,00
Df=	m 10,00
Ds=	m 5,00

## 22.3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone in oggetto, oltre alle attrezzature specificatamente previste, sono consentiti i servizi accessori strettamente attinenti e l'eventuale residenza per il personale di custodia. Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del PGT, in contrasto con la destinazione di cui sopra, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. In ogni caso, le aree scoperte devono essere adeguatamente piantumate, mediante la collocazione anche sui margini delle aree stesse, di essenze vegetali tipiche dei luoghi.

## 22.4. FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE

Allo scopo di garantire la salute dei cittadini ed in conformità delle norme vigenti in materia ambientale, il presente PGT individua una fascia di rispetto dell'impianto di depurazione della rete fognaria. Detta fascia ha una larghezza di m 100, in conformità a quanto prescritto al punto 1.2, Allegato 4, della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, del 4 febbraio 1977.

In questa zona sono vietati la sia costruzione di nuovi edifici che la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo .

All'interno del limite di rispetto dell'impianto di depurazione viene confermata la capacità volumetrica ammessa dal PGT per le aree ivi ricomprese, fermo restando il fatto che i suddetti volumi potranno essere realizzati solo esternamente alla fascia di rispetto, in aree omogenee contigue o comunque trasferiti in ambiti in cui è consentita l'edificazione.

## **PDS 23. ZONIZZAZIONE ELETTROMAGNETICA – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE AI SENSI DELLA D.G.R. N. VII/7351 IN DATA 11.12.2001**

Il territorio comunale risulta suddiviso in Zone ai sensi della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 1, secondo gli elaborati grafici Tavola 1 (- PARTE NORD - Scala 1:5000) e Tavola 2 (- PARTE SUD - Scala 1:5000) “Zonizzazione elettromagnetica - individuazione delle aree per l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione ai sensi della D.G.R. n. VII/7351 in data 11.12.2001” a cui si rimanda.

L'installazione delle apparecchiature di qualsiasi genere relative ad impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione (antenne, parabole, tralicci, cabine, ecc., costituite da antenne installate su traliccio e da locali di servizio o da altro tipo di strutture, è consentita solo ed esclusivamente nelle aree (costituita da due comparti) individuate nelle tavole grafiche sopra descritte

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



- a. le attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al secondo comma;
- b. gli impianti e le apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore di antenna non superiore a 20 W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
- c. gli impianti ed apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore di antenna non superiore a 5 W.

### 23.1. STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni si attuano mediante intervento edilizio diretto, salvo quanto espressamente richiesto da Normativa sovraordinata che prevale sul presente strumento urbanistico.

### 23.2. PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

Valgono gli indici e parametri delle zone omogenee interessate, con le seguenti specificazioni:

H	=	altezza massima = m 40 per i tralicci e attrezzature assimilabili
Dc	=	distanza dai confini = m 5,00
Df	=	distanza fra pareti finestrate = m 10,00 dai fabbricati esterni all'area interessata

### 23.3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

Sono fatte slave le disposizioni più restrittive relative: al DM [10 settembre 1998, n. 381](#) (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana), al [D.Lgs 1/8/2003, n. 259](#) "Codice delle comunicazioni elettroniche", alla [legge 22 febbraio 2001 n. 36](#) (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici) ed alla [Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11](#) (Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione) e [regolamenti e criteri applicativi](#) in vigore.

## **PDS 24. COMPATIBILITÀ CON LE DESTINAZIONI D'USO**

I servizi e le attrezzature pubblici e di interesse pubblico e generale sono destinazioni di interesse generale.

Essi sono ammissibili in tutti gli ambiti del territorio consolidato.

*L'indice di utilizzazione territoriale verrà determinato in sede di presentazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, in relazione alle esigenze individuate dal Piano dei Servizi.*

I cambi d'uso, con opere e senza opere, dovranno avvenire solo in conformità al PGT. L'onerosità dei cambi d'uso avviene in riferimento al DPR 380/2001 art. 23-ter. In caso di mutamenti di destinazione d'uso attuati con opere edilizie e comportanti una variazione del carico insediativo deve essere garantita una dotazione minima di aree per servizi essenziali corrispondenti al fabbisogno generato, nella misura stabilita all'[art. PdS 7](#). In caso di mutamenti di destinazione d'uso attuati senza opere edilizie è fatto obbligo il reperimento della dotazione minima di aree per

servizi essenziali corrispondenti al fabbisogno generato esclusivamente se finalizzati all'insediamento di attività commerciali, nelle quantità stabilite all'art. PdS 7 – [PdS 15](#) e nella Norma specifica del PdR