

**COMUNE DI PEGOGNAGA  
PROVINCIA DI MANTOVA  
REGIONE LOMBARDIA**



COMMITTENTE

**COMUNE DI PEGOGNAGA**

IL SINDACO

Dimitri Melli

RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

arch. Diego Tartari

LAVORO

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
PIANO DEI SERVIZI**

REDATTORI PGT ARCH. GIULIA MORASCHI  
ARCH. FRANCESCO CAPRINI  
ARCH. DANIELA GABUTTI

**PdS 0**

ELABORATO

**NORME TECNICHE DI PIANO**

Data: 16 SETTEMBRE 2013  
File name: pds\_0

**COPRAT**

**società cooperativa di progettazione  
e ricerca architettonica e territoriale**

via Corridoni 56, 46100 Mantova, cf p. iva 00400114 020 7, info@coprat.it, www.coprat.it  
tel 0376-368412, fax 0376-368894 milano, via Cornalia 19, 20124 Milano, tel fax 02-67481262

## INDICE

<b>TITOLO I REGOLE GENERALI .....</b>	<b>3</b>
Art. PdS 01 FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI .....	3
Art. PdS 02 SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE..	3
Art. PdS 03 REQUISITI MINIMI AFFINCHÉ L'INIZIATIVA PRIVATA SIA CONSIDERATA SERVIZIO DI USO PUBBLICO .....	3
Art. PdS 04 CATALOGO DEI SERVIZI.....	5
Art. PdS 05 CARTA DEI SERVIZI .....	5
Art. PdS 06 I SERVIZI STRATEGICI .....	5
Art. PdS 07 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	6
Art. PdS 08 CARATTERE E VALIDITÀ DELLE PREVISIONI.....	6
<b>TITOLO II - SERVIZI PRIMARI .....</b>	<b>7</b>
Art. PdS 09 DEFINIZIONE .....	7
<b>CAPO I - SERVIZI TECNOLOGICI .....</b>	<b>7</b>
Art. PdS 10 SERVIZI TECNOLOGICI.....	7
Art. PdS 11 IMPIANTI FISSI PER TELEFONIA E PER L'EMITTENZA .....	8
RADIO E TELEVISIVA.....	8
Art. PdS 12 IMPIANTI PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	8
<b>CAPO II - SERVIZI PER LA MOBILITÀ.....</b>	<b>8</b>
Art. PdS 13 DEFINIZIONE E COMPONENTI.....	8
Art. PdS 14 SERVIZI PER IL PARCHEGGIO.....	9
Art. PdS 15 SERVIZI PER LA VIABILITÀ (strade, percorsi pedonali e ciclabili) .....	10
ART. PDS 16 INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE DELLA PROVINCIALE 49 .....	11
Art. PdS 17 CRITERI DI PROGETTO DELLE NUOVE INFRASTRUTTURE, FASCE DI ATTENZIONE PAESISTICA.....	11
Art. PdS 18 LINEE DI ARRETRAMENTO E FASCE DI RISPETTO.....	12
Art. PdS 19 ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA MOBILITÀ .....	12
Art. PdS 20 AMBITI PER IL VERDE DI MITIGAZIONE E AMBIENTAZIONE, E COMPENSAZIONE.....	13
<b>TITOLO III - SERVIZI SECONDARI .....</b>	<b>14</b>
Art. PdS 21 SERVIZI SECONDARI .....	14
Art. PdS 23 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE .....	14
- SERVIZI DI INTERESSE COMUNE .....	14

## COPRAT

- EDIFICI DI CULTO E PER SERVIZI RELIGIOSI .....	14
Art. PdS 24 SERVIZI A VERDE .....	15
Art. PdS 25 SERVIZI CIMITERIALI.....	15
Art. PdS 26 SERVIZI SPAZIALI.....	15
Art. PdS 27 DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI SECONDARI .....	16
TITOLO IV - SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA .....	17
Art. PdS 28 REGOLE GENERALI .....	17
Art. PdS 29 ALLOGGI A DESTINAZIONE SOCIALE O HOUSING SOCIALE.....	17
TITOLO V - SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE .....	18
ART. PDS 30 SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE.....	18

## TITOLO I REGOLE GENERALI

---

### Art. PdS 01 FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

---

**1.** In applicazione di quanto prescritto dalla normativa regionale in materia, il Piano dei Servizi assicura, anche tramite il conferimento di aree e/o opere da parte dei piani attuativi, una dotazione di servizi pubblici e di attrezzature di carattere generale idoneamente commisurata, dal punto di vista quantitativo, alla popolazione presente e prevista e funzionalmente rispondente, dal punto di vista qualitativo e localizzativo, alle esigenze presenti e insorgenti.

**2.** Le finalità e gli obiettivi del Piano dei Servizi (PdS) sono la qualità di vita e la coesione culturale, sociale, economica e territoriale, assicurando a supporto delle funzioni insediative una idonea dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di aree per l'edilizia residenziale pubblica e aree a verde.

**3.** Tutti gli interventi relativi a tutte le tipologie di Servizi Primari, Secondari, di Interesse sovracomunale e di Edilizia residenziale pubblica devono ottemperare, laddove previsto dalla normativa, ai disposti della Disciplina paesistica della Normativa del Piano delle Regole (PdR).

**3.** Per quanto non disciplinato dalla Normativa del Piano dei Servizi si applicano i disposti della legislazione sovraordinata.

In caso di contrasto tra la Normativa e le planimetrie, prevale la Normativa; in caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala di maggior dettaglio.

L'entrata in vigore di piani di settore sostituisce integralmente la normativa di riferimento senza necessità di procedere alla variante al PdS.

**4.** Il Piano dei Servizi è costituito dalla tavola PdS Planimetria dei Servizi e dalla Normativa. La Relazione non ha carattere prescrittivo.

### Art. PdS 02 SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

---

**1.** Il Piano dei Servizi identifica gli ambiti e gli eventuali relativi manufatti destinati al soddisfacimento dei bisogni di Servizi. I Servizi possono essere Servizi pubblici oppure Servizi di uso pubblico, cioè di proprietà privata e/o di gestione privata ma convenzionati per l'uso pubblico.

**2.** I Servizi si organizzano in Servizi Primari, Servizi Secondari, Servizi di edilizia residenziale pubblica e Servizi di Interesse Sovracomunale e si articolano per tipologia.

### Art. PdS 03 REQUISITI MINIMI AFFINCHÉ L'INIZIATIVA PRIVATA SIA CONSIDERATA SERVIZIO DI USO PUBBLICO

---

**1.** Le iniziative da parte di operatori privati possono essere assimilate a Servizi pubblici diventando Servizi di uso pubblico; in tal caso rientrano nella dotazione di Servizi e devono essere

sottoposti a Convenzione, che fra l'altro deve garantire il soddisfacimento dei seguenti requisiti minimi:

- il riconoscimento/accreditamento tramite una verifica di requisiti di idoneità da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.) oppure la realizzazione e/o la gestione da parte di enti non profit oppure l'esistenza di una forma societaria pubblico/privato oppure la presenza di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione oppure la realizzazione in concessione-autorizzazione pubblica;
- la continuità temporale nell'erogazione del servizio;
- l'accessibilità economica al servizio.

2. L'adeguamento, l'ampliamento, la realizzazione e la gestione di Servizi Primari di uso pubblico da parte di operatori privati sono subordinati solamente alla Convenzione, in quanto non devono soddisfare i requisiti sopra stabiliti.

3. L'adeguamento, l'ampliamento, la realizzazione e la gestione di Servizi di uso pubblico devono essere sottoposti a Convenzione con l'Amministrazione comunale. In rapporto alla tipologia e alle finalità del servizio la Convenzione deve stabilire:

- l'indicazione della proprietà delle aree e delle opere interessate dall'intervento e il relativo regime proprietario di tutte le aree;
- i tempi per la realizzazione dell'opera;
- la durata della convenzione e le condizioni di rinnovo;
- l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso del Servizio e l'utilizzo coerente dell'immobile;
- l'indicazione delle aree da cedere all'Amministrazione comunale o da assoggettare ad uso pubblico a seguito della realizzazione degli interventi;
- l'indicazione dei vari soggetti interessati e responsabili della gestione e manutenzione del servizio e l'accollamento ad essi dei relativi costi;
- la definizione di un programma finanziario che specifichi i compiti e le responsabilità dei vari soggetti coinvolti e l'accollamento dei costi ai vari soggetti attuatori;
- le tariffe e le modalità di fruizione pubblica, a garanzia dell'accessibilità economica a tutte le categorie di utenza conformi ad analoghe tipologie di Servizio ad erogazione pubblica, in relazione agli orari di apertura o a periodi di tempo, ecc.;
- il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
- congrue garanzie finanziarie.

4. La realizzazione e/o la gestione dei Servizi su aree di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica può essere affidata anche all'iniziativa privata. In tal caso attraverso Convenzione il concessionario privato costruisce a proprie spese i Servizi di uso pubblico secondo progetto conforme alle esigenze comunali e/o assume la gestione del Servizio. Per i lavori di realizzazione dei Servizi, da chiunque effettuati, di importo pari o superiore alla soglia dettata dalle norme comunitarie e recepite dall'Ordinamento interno, devono essere adottate procedure ad evidenza pubblica.

5. La Convenzione stabilisce la durata del Servizio nel caso si tratti di una dotazione dovuta all'intervento.

6. I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del Comune, o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificatamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole, aree ambientali, aree di rispetto o aree di non trasformazione; tale diversa previsione non comporta variante del Piano dei servizi in quanto accrescitiva della dotazione di Servizi.

Art. PdS 04 CATALOGO DEI SERVIZI

---

1. Il PdS prevede l'attivazione del Catalogo dei Servizi finalizzato alla gestione dei Servizi spaziali e aspatiali.
2. Nel Catalogo dei Servizi vengono annotate la tipologia, le caratteristiche dimensionali, lo stato di consistenza, lo stato di conservazione, gli elementi integrativi della funzione principale (giardini, spazi pluriuso, parcheggi, ecc.), le modalità di fruizione, il grado di integrazione col contesto urbano diretto e indiretto, la compatibilità con le funzioni al contorno, l'accessibilità e il bacino di utenza e il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, i parametri qualitativi, le condizioni di utilizzazione, le condizioni di degrado e gli interventi di manutenzione, ecc.
3. Il Catalogo dei Servizi viene aggiornato annualmente.

Art. PdS 05 CARTA DEI SERVIZI

---

1. Al fine di consentire alla cittadinanza l'accesso ai servizi erogati dall'Amministrazione Comunale il PdS prevede l'attivazione della Carta dei Servizi con tutte le informazioni utili relative alle prestazioni fornite con i Servizi spaziali e con i Servizi aspatiali. La Carta dei Servizi viene aggiornata annualmente.

Art. PdS 06 I SERVIZI STRATEGICI

---

1. Il PdS individua alcuni Servizi, che ritiene strategici dal punto di vista territoriale e sociale, in quanto possono avere il ruolo trainante nei processi di qualità della vita civile a Pegognaga e che si configurano come Servizi strategici.

2. I Servizi sono:

- **Pegognaga città verde**

Tutela e valorizzazione del *Plis san Lorenzo* azioni per la realizzazione della *Rete ecologica comunale*, formazione di *parchi agricoli* tramite l'ampliamento del PLIS e gli ambiti S2 e, valorizzazione del *tessut degli spazi a verde* (naturale, agrario, pubblico, privato).

- **Pegognaga che cammina**

Formazione di una *trama di percorsi pedonali e ciclabili* attrezzati e di qualità che tuteli la percorribilità pedonale anche a favore delle categorie più deboli (bambini, anziani, handicap, ecc.) e che incentivi l'interconnessione tra le varie parti del territorio e i Servizi. A supporto degli interventi l'Amministrazione redige lo Schema generale della rete dei percorsi pedonali e ciclabili

- **Pegognaga dei bambini e degli anziani**

Attivazione di interventi per ottenere una *Pegognaga sostenibile per i bambini e per gli anziani*

- **Viale San Lorenzo come importante asse di servizi tra centro storico e Plis**

Interventi di qualificazione del principale viale di Pegognaga come elemento di grande qualità paesaggistica che collega il centro storico e le sue piazze al cimitero, alla chiesa di San Lorenzo e al Plis

▪ **Interventi di mitigazione e qualificazione della Provinciale Pope**

Interventi di qualificazione e razionalizzazione anche con mitigazione ambientale del percorso della provinciale, soprattutto in corrispondenza con il centro abitato e nella zona di connessione con viale San Lorenzo

**Art. PdS 07                    CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

---

1. In ottemperanza alla LR 12/2005 il titolo abilitativo per gli interventi è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione.

2. In base all'art. 43 della LR 12/2005 gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, entro un minimo dell'1,5% ed un massimo del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Di tale maggiorazione viene tenuto conto in caso di applicazione della normativa del Piano delle Regole relativa alle opere di compensazione ecologica preventiva.

3. L'Amministrazione determina con apposita deliberazione il valore delle urbanizzazioni primaria e secondaria, il valore del contributo sul costo di costruzione, il valore della monetizzazione dei Servizi, dei Servizi qualitativi e compensativi e il valore delle maggiorazioni in base alla disposizioni regionali.

**Art. PdS 08                    CARATTERE E VALIDITÀ DELLE PREVISIONI**

---

1. In materia di vincoli e più in generale per quanto eventualmente non previsto dalla presente Normativa del Piano dei Servizi si applica la legislazione vigente.

2. In base all'art. 9 della LR 12/2005 le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

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

4. Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate sulla tavola Piano dei Servizi e vincolate ai sensi dell'art. 9 della LR 12/2005 e s.m.

5. L'acquisizione da parte del Comune può avvenire tramite acquisizione (forzosa o bonaria, nei termini di legge), ovvero tramite cessione gratuita (diretta o attraverso l'acquisizione di aree soggette a perequazione) da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani attuativi anche degli Ambiti di trasformazione.

6. Salvi gli interventi che l'Amministrazione comunale riserva esclusivamente alla realizzazione da parte pubblica, le finalità pubbliche del Piano sono comunque realizzabili, anche dall'operatore privato, ai sensi e con le procedure di cui all'art. PdS 3.

7. In fase di attuazione del Piano dei Servizi deve essere sviluppato un piano dell'accessibilità inteso come atto programmatico ed operativo per rendere i Servizi fruibili a tutti.

8. Il Piano dei Servizi è strumento d'indirizzo per l'attuazione del Piano di governo del territorio e può essere modificato e aggiornato ai sensi della vigente legislazione; il Comune, in sede di bilancio e approvazione del programma triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato d'attuazione delle previsioni del Piano dei servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

## TITOLO II - SERVIZI PRIMARI

---

Art.	PdS 09	DEFINIZIONE
------	--------	-------------

---

1. I Servizi primari sono l'insieme delle opere, delle infrastrutture, degli impianti tecnologici e delle relative aree necessarie all'insediamento delle diverse attività previste nel territorio; in base all'art. 44 della L.R. 12/2005 sono: infrastrutture per la viabilità, spazi di sosta o di parcheggio, rete fognaria e di depurazione, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, reti e impianti tecnologici e di servizio, quali acqua, energia elettrica, gas, telefono, radio-televisione, ecc.
2. Gli interventi previsti all'art. 27 della L.R. 12/2005, ad esclusione degli interventi di manutenzione, sono subordinati alla realizzazione dei Servizi Primari qualora inesistenti o inadeguati, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15 per la dotazione dei Servizi Primari a parcheggio.
3. Al fine di contenere il rilevante incremento delle portate e dei volumi di piena dei corsi d'acqua ricettori provocato dall'impermeabilizzazione del suolo e dalla riduzione dei tempi di corrivazione, e dei conseguenti allagamenti urbani, nella progettazione dei servizi primari si deve soddisfare il principio dell'invarianza idraulica così come definito dalla normativa regionale in attuazione alla L.R. 26/2003 in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche.

## CAPO I - SERVIZI TECNOLOGICI

---

Art.	PdS 10	SERVIZI TECNOLOGICI
------	--------	---------------------

---

1. Sono gli ambiti destinati ai servizi tecnologici. La localizzazione di impianti tecnologici di livello comunale e/o sovracomunale avviene in base alla legislazione vigente.
1. I Servizi tecnologici devono rispettare le normative di sicurezza, di tutela della salute e dell'ambiente e di prevenzione stabilite dalla legislazione vigente. Dagli impianti e dalle reti devono essere rispettate le distanze stabilite dalla normativa vigente.
2. Tali principi generali devono essere in particolare verificati per la realizzazioni di nuovi impianti o per l'adeguamento degli esistenti di generazione di energia, sia fotovoltaico che solare che biomasse-biogas. I nuovi impianti o gli ampliamenti degli esistenti devono rispettare le distanze di mt 300 dal perimetro del tessuto urbano consolidato e 200 mt dalle case sparse.
3. La realizzazione di nuovi impianti di generazione di energia elettrica è subordinata a Convenzione, che definisca i parametri di intervento in base ai caratteri paesaggistici, urbanistici ed infrastrutturali del contesto. In particolare, dovrà essere presentato un progetto che approfondisca e verifichi una corretta integrazione col territorio in merito al previsto maggiore carico viabilistico, e che salvaguardi il paesaggio agricolo e turistico nel rispetto della Carta europea del Turismo Sostenibile. I nuovi impianti fotovoltaici potranno essere collocati in zona residenziale e produttivo-artigianale, in zona agricola sui fabbricati rurali, mentre potranno essere collocati su terreni agricoli esclusivamente nel caso in cui sia possibile una contemporanea coltivazione del suolo. non potranno essere collocati su terreni.



4. Contenuti essenziali della Convenzione in forma esemplificativa e non esaustiva dovranno essere:
- 4.1 Fideiussione del ripristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione dello stesso nel caso in cui venga dismesso.
  - 4.2 Piano di gestione aziendale che contenga la dichiarazione di provenienza e del tipo delle biomasse che si intendono utilizzare.
  - 4.3 Piano riepilogativo e progetto delle compensazioni, delle mitigazioni, e delle interferenze anche visive, da realizzare sull'intero perimetro dell'area di insediamento, sia attraverso fasce boscate opportunamente dimensionate e realizzate con essenze arboree e arbustive autoctone.

Art. PdS 11 IMPIANTI FISSI PER TELEFONIA E PER L'EMITTENZA  
RADIO E TELEVISIVA

---

5. L'installazione di Servizi tecnologici emittenti onde elettromagnetiche per telefonia e di Servizi tecnologici per l'emittenza radio e televisiva sono normati dal Regolamento comunale vigente.
6. Si consente l'insediamento di nuovi ripetitori di ripetitori fissi o mobili per telefonia esclusivamente in aree artigianali-produttive, e previa acquisizione di idoneo studio in ordine all'inquinamento elettromagnetico, in particolare rispetto ad interferenze con zone residenziali e/o destinate a servizi pubblici.
7. Per quanto non previsto si applicano i disposti della legislazione vigente.

Art. PdS 12 IMPIANTI PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE  
DELL'ENERGIA ELETTRICA

---

1. In prossimità di Servizi secondari, di zone residenziali e di edifici adibiti a permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere le emissioni dalle linee e dagli impianti per l'energia elettrica devono essere contenute entro i valori di induzione magnetica stabiliti dalla legislazione vigente. Il controllo del rispetto dei valori è affidato agli enti preposti per legge.
2. Le fasce di rispetto dagli elettrodotti sono quelle stabilite dalla legislazione vigente in funzione del tipo di linea. La metodologia di calcolo è quella stabilita dalla legislazione.
3. Nelle fasce di rispetto non può essere rilasciato titolo abilitativo per la costruzione di Servizi secondari e per la costruzione di manufatti che comportano la residenza e che comportano la permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere.
4. Per quanto non previsto si applicano i disposti della legislazione vigente.

---

## CAPO II - SERVIZI PER LA MOBILITÀ

---

Art. PdS 13 DEFINIZIONE E COMPONENTI

---

1. Con Servizi per la mobilità si intende l'insieme delle aree e delle attrezzature che svolgono funzioni connesse alla mobilità pedonale, ciclabile e veicolare. I servizi sono composti dalle

infrastrutture esistenti, da adeguare e di progetto, e comprendono le attrezzature e gli ambiti complementari (piazze, slarghi, ecc.), che ne garantiscono la qualità ed il funzionamento.

2. I Servizi per la mobilità si compongono in ambiti:

- servizi per il parcheggio;
- servizi per la viabilità;
- fasce di rispetto e linee di arretramento;
- ambiti per attrezzature di servizio alla mobilità;
- ambiti per il verde di mitigazione e ambientazione;
- piazze, slarghi, viali, ecc.

#### Art. PdS 14SERVIZI PER IL PARCHEGGIO

1. I Servizi per il parcheggio pubblico o di uso pubblico sono funzionali a garantire agli utenti l'accessibilità alle varie destinazioni d'uso distribuite nel territorio. Le aree funzionali ai Servizi per il parcheggio devono essere realizzate e mantenute come ambienti qualificati compatibili con il contesto e devono essere ornate di verde di mitigazione e di ambientazione.

2. I Servizi per il parcheggio possono essere realizzati anche con tipologia multipiano sia fuori terra che in sottosuolo. In tal caso la superficie dovuta come dotazione di Servizio per il parcheggio non viene computata nel calcolo della SIp ammessa nella zona di intervento.

3. Al fine di garantire l'accessibilità da parte degli utenti alle varie destinazioni d'uso il PdS stabilisce la dotazione minima dei Servizi per il parcheggio e rimanda al progetto la precisazione della loro configurazione.

4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica in relazione alle varie destinazioni d'uso devono fornire una dotazione minima di Servizi per il parcheggio; la dotazione è:

- |    |   |                                 |
|----|---|---------------------------------|
| a) | destinazioni residenziali   | un posto auto ogni 70 mq di SIp |
| b) | attività commerciali (SIp = superficie di vendita)                        |                                 |
| -  | esercizio di vicinato fino a 150 mq                                       | 80% SIp                         |
| -  | media struttura di vendita da 151 a 800 mq                                | 100% SIp                        |
| -  | media struttura di vendita da 801 a 1500 mq                               | 130% SIp                        |
| c) | destinazioni produttive   | 20% SIp                         |
| d) | destinazioni terziarie, direzionali, socio-assistenziali, ricettive, ecc. |                                 |
| -  | nelle zone A  | 20% SIp                         |
| -  | nelle altre zone  | 50% SIp.                        |

5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, previa adeguata motivazione, in sede di approvazione del progetto di ristrutturazione urbanistica concedere la monetizzazione fino ad un massimo del 30% della quota dovuta.

6. Nelle zone A la dotazione di Servizi a parcheggio quando non può essere realizzata può essere monetizzata, purchè la monetizzazione venga finalizzata comunque alla formazione di parcheggi riguardanti la zona A.

7. Gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento nel tessuto consolidato che determinano un numero maggiore a sei unità immobiliari è soggetto a titolo abilitativo convenzionato al fine di garantire una dotazione minima di Servizi per il parcheggio pubblico o privati di uso pubblico per non gravare sui parcheggi esistenti del quartiere.

8. La dotazione minima è:

- |    |                           |                                 |
|----|---------------------------|---------------------------------|
| a) | destinazioni residenziali | un posto auto ogni 70 mq di SIp |
|----|---------------------------|---------------------------------|

## COPRAT

- b) attività commerciali (Slp = superficie di vendita)
    - esercizio di vicinato fino a 250 mq 80% Slp
    - media struttura di vendita da 251 a 800 mq 100% Slp
    - media struttura di vendita da 801 a 1500 mq 130% Slp
    - media struttura di vendita da 1501 mq a 2500 mq 150% Slp
  - c) destinazioni produttive 20% Slp
  - d) destinazioni terziarie, direzionali, socio-assistenziali, ricettive, ecc.
    - nelle zone A 20% Slp
    - nelle altre zone 50% Slp.
9. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, previa adeguata motivazione, in sede di rilascio del titolo abilitativo concedere la monetizzazione fino ad un massimo del 30% della quota dovuta. Per gli esercizi di vicinato è ammessa, previa adeguata motivazione, la monetizzazione fino al 100% della quota dovuta.
10. Nelle zone A la dotazione di Servizi a parcheggio quando non può essere realizzata può essere monetizzata, purchè la monetizzazione venga finalizzata comunque alla formazione di parcheggi riguardanti la zona A.
11. Nei PA la dotazione viene stabilita dalle norme del PA e non può essere inferiore alla dotazione minima stabilita in questo articolo. Negli ambiti di trasformazione AT relativamente alla quota residenziale la dotazione di parcheggi deve essere incrementata del 10%
12. In aggiunta ai Servizi per il parcheggio pubblico o di uso pubblico gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento e nuova costruzione relativi alle destinazioni residenziali devono fornire anche posti auto pertinenziali in misura non inferiore alla misura prevista dalla legislazione.
13. In aggiunta ai Servizi per il parcheggio pubblico o di uso pubblico nel tessuto consolidato gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento e nuova costruzione relativi alle destinazioni commerciali, produttive, terziarie, direzionali, socio-assistenziali, ricettive, ecc., devono fornire anche posti auto pertinenziali per gli addetti e per la logistica adeguati alle necessità delle attività, nonché spazi di manovra veicoli e merci. Il progetto di intervento deve essere integrato da uno studio dettagliato sui fabbisogni di parcheggi pertinenziali e sulle modalità adottate per non gravare sui parcheggi del quartiere destinati ad altre tipologie di utenti. I parcheggi pertinenziali comunque non possono essere inferiori alla misura di 1 mq/10 mq di Slp.

### Art. PdS 15 SERVIZI PER LA VIABILITÀ (strade, percorsi pedonali e ciclabili)

1. Il PdS identifica le aree esistenti e di nuovo impianto (progetto, ampliamento e riqualificazione) destinate alla circolazione su gomma e su ferro e allo stazionamento dei veicoli e dei pedoni, i parcheggi, il verde di mitigazione e ambientazione, le piazze, i viali e gli slarghi.
2. Il territorio deve dotarsi di una rete articolata di percorsi pedonali e ciclabili, che metta in relazione i vari ambienti naturali, agrari e paesaggistici con il sistema dei Servizi e con il tessuto urbano; le strade devono essere realizzate con percorsi pedonali e ciclabili. L'Amministrazione redige lo Schema generale della rete dei percorsi pedonali e ciclabili, che in base alla Carta del paesaggio deve prevedere il recupero dei percorsi di antica fondazione sia nell'urbanizzato che nel paesaggio degli spazi aperti e che deve integrarsi con la rete provinciale; il progetto di intervento stabilisce in modo definitivo ubicazione dei tracciati, tipologia, morfologia, materiali, elementi, caratteri, ecc.; le opere vengono realizzate per lotti secondo priorità e in base alle disponibilità finanziarie. La Planimetria dei servizi suggerisce un primo schema indicativo della rete dei percorsi pedonali e ciclabili avente solo finalità orientative.

3. L'indicazione grafica del tracciato di progetto delle strade veicolari, ciclabili e pedonali ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo delle eventuali demolizioni previste, dei ponti, dei sottopassi e delle sezioni stradali rilevabili graficamente.
4. Ove comunque, la localizzazione dei tracciati di strade, così come determinata in sede di progetto esecutivo, avesse a distaccarsi in modo significativo dalle disposizioni del PdS, il progetto può essere approvato a mezzo di Accordo di Programma cui partecipino gli enti interessati.
5. Le strade esistenti, di progetto, di ampliamento e di riqualificazione sono soggette alla classificazione funzionale del Codice della Strada in relazione alla quale si applicano le disposizioni relative alle fasce di rispetto ed alle linee di arretramento.

#### ART. PDS 16 INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE DELLA PROVINCIALE 49

1. Obiettivo del piano è trasformare la strada provinciale 49 POPE (MN-FE) in una infrastruttura di qualità paesaggistica, urbana, funzionale e architettonica sul quale prospetta un insieme ricco di mix di attività funzionali (residenza, commercio, terziario, direzionale, produttivo, ecc.), tenendo conto anche degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, che favoriscono interventi di razionalizzazione, mitigazione e valorizzazione paesaggistico-ambientale.
2. Il processo di trasformazione qualitativa avviene tramite atti di programmazione negoziata negli ambiti adiacenti alla infrastruttura, anche in accordo con il settore viabilità della Provincia di Mantova. L'Amministrazione può promuovere l'iniziativa dei privati predisponendo uno schema urbanistico strategico della provinciale e degli ambiti di pertinenza e con la possibilità di premiare con incentivi gli interventi che raggiungono gli obiettivi del piano.

#### Art. PdS 17 CRITERI DI PROGETTO DELLE NUOVE INFRASTRUTTURE, FASCE DI ATTENZIONE PAESISTICA

1. I nuovi tracciati (manufatti, opere d'arte, ecc.) devono essere frutto di un'attenta progettazione, in modo da aggiungere ulteriore elemento caratterizzante i quadri paesistici. La chiara linea di demarcazione fra le strade e le strutture di servizio, come momenti di elevata caratterizzazione antropica e le componenti del paesaggio agrario, storico e naturale deve costituire una garanzia minima di un corretto inserimento paesistico ambientale.
2. L'introduzione di manufatti di servizio e di manufatti stradali non deve determinare totale dissonanza costruttiva con il paesaggio.
3. Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti nelle fasce di attenzione della viabilità:
  - sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto;
  - gli eventuali ampliamenti devono essere oggetto di una valutazione paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale agrario o naturale);
  - gli interventi devono prevedere il mantenimento ed il miglioramento della vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze appropriate al carattere dei luoghi;

- le opere fuori terra, quali muri di sostegno, e le modifiche alla morfologia dei luoghi devono essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di impatto paesistico previste dalla Disciplina paesistica della normativa del PdR.
4. Ai lati della rete viaria è meglio evitare la costruzione di nuovi manufatti isolati fatta eccezione per le stazioni di servizio, per i parcheggi a raso o interrati e per quelli strettamente necessari al miglioramento della sicurezza della viabilità, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecnologiche.

#### Art. PdS 18 LINEE DI ARRETRAMENTO E FASCE DI RISPETTO

1. Negli interventi devono essere rispettate le fasce di rispetto e di arretramento dalle infrastrutture per la viabilità stabilite dalla legislazione vigente, dal Codice della Strada, dalla normativa del PTCP e dalla normativa; l'ente competente stabilisce in sede di progetto in via definitiva il tracciato, le fasce di rispetto e di arretramento.

2. All'interno delle fasce di arretramento e di rispetto sono ammessi solo gli interventi stabiliti dalle normative vigenti; gli interventi devono ottenere preventivamente il nullaosta da parte degli enti competenti. All'interno delle fasce di rispetto e di arretramento sono possibili interventi per la realizzazione di nuove strade e di ristrutturazione e ampliamento di quelle esistenti, per la formazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili e per la realizzazione di opere complementari (sovrappassi, sottopassi, servizi primari, parcheggi, ecc.). **Sono altresì ammessi ampliamenti laterali di edifici esistenti che insistono in tutto o in parte in fascia di rispetto di strade comunali purché:**

- non oltrepassino la linea parallela all'asse stradale che passa sull'edificio esistente più vicino alla strada;
- gli ampliamenti non estendano di oltre 12 m la proiezione degli edifici stessi sull'asse della strada;
- non siano situati in prossimità di curve e di incroci e comunque non comportino la formazione di particolari situazioni di pericolo.

3. Le fasce di rispetto e di arretramento rimaste libere devono essere sistemate a verde di qualità, in funzione paesaggistica, ecologica e barriere antirumore. Qualora le opere ricadano nelle fasce di attenzione paesistica gli interventi sono sottoposti alla Disciplina paesistica del PdR.

4. Qualora la fascia di rispetto e di arretramento interessi una zona edificabile è consentito applicare gli indici di utilizzazione della zona; l'edificabilità che ne deriva deve essere trasferita al di fuori della fascia di rispetto e di arretramento.

5. **Le fasce di rispetto della zona militare sono le aree comprese entro il perimetro di rispetto della zona militare. All'interno di tale limite gli interventi sono soggetti, oltre che alle norme previste dal presente piano, alla normativa particolare che dovrà essere di volta in volta richiesta al Comune.**

#### Art. PdS 19 ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA MOBILITÀ

1. La realizzazione di attrezzature di servizio alla mobilità deve essere conforme alla legislazione vigente in materia di distributori di carburante.

2. In conformità con le normative si deve garantire il rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:
- ogni struttura e apparecchiatura infissa al suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a 5,50 metri dal limite esterna del marciapiede o dal ciglio stradale;
  - sono annesse quali attrezzature accessorie autofficine e bar di dimensioni non superiori a 250 mq di Slp per un'altezza massima pari a 5 metri; sono ammessi anche gli impianti di

lavaggio. In assenza dell'attività principale di impianti per la distribuzione e il deposito carburante non sono ammesse le attrezzature accessorie. Gli interventi sono soggetti a pagamento del contributo di costruzione.

3. Negli interventi di nuovo impianto devono essere previste adeguate operazioni di mitigazione ambientale con essenze autoctone che risultano particolarmente idonee nella mitigazione del rumore, nella riduzione delle polveri inquinanti e nel rapporto del paesaggio.

4. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del Piano dei Servizi che si trovino in contrasto con le presenti norme sono consentite le operazioni manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti e gli interventi di adeguamento alla presente normativa.

## Art. PdS 20      AMBITI PER IL VERDE DI MITIGAZIONE E AMBIENTAZIONE, E COMPENSAZIONE

---

1. Il Piano dei Servizi prevede che gli ambiti lungo le infrastrutture viabilistiche principali siano finalizzati alla eliminazione, riduzione o mitigazione degli impatti generati dal traffico motorizzato.

2. Tali ambiti devono essere sistemati a verde, con la possibilità di rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e ecologica e la creazione di barriere antirumore. All'interno di tali ambiti sono possibili interventi per la formazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili.

3. In particolare gli interventi di mitigazione, ambientazione e di compensazione ecologica preventiva comprendono:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli interventi di manutenzione;
- la realizzazione di fasce alberate, che devono essere impostate con la piantumazione di essenze autoctone appartenenti alla vegetazione tipica della zona e di analoghe essenze arbustive. Negli ambiti per il verde è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti spazi di sosta stradali, che possono essere attrezzati con elementi per la sosta (panchine, cestini, ecc.). La distanza minima degli alberi dal confine della strada deve essere garantita, in relazione alle dimensioni e alla specie, rispetto a quanto prescritto in materia dalla legislazione vigente;
- la realizzazione di cortine alberate, consistenti in movimenti di terra, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane, da attrezzare a verde;
- l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno, con una adeguata integrazione di elementi vegetali. La scelta delle specie impiegate deve essere indirizzata verso quelle varietà autoctone che risultano particolarmente idonee nella mitigazione del rumore e nella riduzione delle polveri inquinanti;
- la sistemazione di aree di rigenerazione ecologica, consistente nella creazione di habitat florofaunistici sostitutivi e integrativi di quelli manomessi dalle opere stradali. La definizione di questi interventi deve essere operata sulla base delle indicazioni di specialisti naturalisti.

4. Le indicazioni e specificazioni sono di orientamento progettuale e devono opportunamente essere sviluppate nei progetti esecutivi delle opere. Tutti gli interventi, scelti e articolati secondo i caratteri ambientali e mitigatori, sono da considerarsi parte integrante dell'opera infrastrutturale e l'Amministrazione comunale può chiederne la realizzazione a cura dei soggetti attuatori, sulla base di un progetto di ambientazione preventivamente concordato.

### TITOLO III - SERVIZI SECONDARI

---

#### Art. PdS 21 SERVIZI SECONDARI

---

**1.** Il PdS definisce Servizi Secondari l'insieme di servizi ed attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva della comunità. Come specificati dall'art. 44 della L.R. 12/2005 i Servizi Secondari sono gli edifici per l'istruzione, le sedi comunali, gli edifici di culto e per servizi religiosi, gli impianti sportivi, i servizi civici e sociali ed le attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali, le aree verdi, i cimiteri.

**2.** Il PdS non attribuisce parametri dimensionali alle varie tipologie di Servizio Secondario, in quanto la SIp necessaria al Servizio viene stabilita in sede di redazione del progetto sulla base dei bisogni effettivi e sulla base delle normative in materia e sulla scorta della Convenzione.

I parametri di intervento dei Servizi sono definiti in sede di approvazione del progetto esecutivo, tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale. Indicativamente si ritiene opportuno non superare i tre piani fuori terra ed un rapporto di copertura RC del 40%. Qualora per comprovate ragioni, non fosse possibile rispettare i parametri, l'Amministrazione può ricorrere all'istituto del titolo abilitativo in deroga di cui all'art. 40 della LR 12/2005 e s.m. e nel rispetto della disciplina.

Sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi: in particolare deve sempre essere rispettata la distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà pari a m 5,00 e la distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate pari a m 10,00.

**3.** Il progetto di intervento deve essere integrato da uno studio dettagliato sui fabbisogni di Servizi a parcheggio in relazione al numero degli addetti, al numero degli utenti e agli aspetti logistici e sulle soluzioni adottate per non gravare sui parcheggi del quartiere destinati ad altre tipologie di utenti.

I parcheggi possono essere realizzati con varie modalità (nel sottosuolo, in superficie, ai piani, sulla copertura, ecc.) all'interno dell'area di pertinenza e/o in aree limitrofe.

**4.** In ogni tipologia di Servizio deve essere particolarmente curata la qualità della sistemazioni degli spazi aperti, controllata la compatibilità ambientale con gli ambiti circostanti e devono essere tutelati gli ambienti alberati.

#### Art. PdS 23 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE - EDIFICI DI CULTO E PER SERVIZI RELIGIOSI

---

**1.** I Servizi per l'Istruzione sono destinati all'istruzione primaria .

Le esigenze dell'educazione contemporanea impongono la progettazione di scuole dotate di ambienti aggiuntivi rispetto alle aule tradizionali, quali gli spazi per l'informatica, le scienze, la tecnologia, l'arte, la musica, ecc., ma anche refettori che divengano luoghi di educazione all'alimentazione, alla salute. Al fine di raggiungere questi obiettivi il Documento di Piano del PGT sulla base del quadro conoscitivo tutela gli ambiti destinati ai Servizi all'istruzione da possibili



compromissioni urbane, mentre il Piano dei Servizi demanda la programmazione e l'attuazione dei Servizi per l'Istruzione ad apposito Piano di Settore.

**2.** I Servizi di interesse comune sono servizi quali sedi per pubbliche amministrazioni, case di cura, servizi sanitari e ambulatoriali, di assistenza, sedi socio-culturali, ricreative (quali 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, ecc.

**3.** Gli edifici di culto e per servizi religiosi sono quelli stabiliti dall'art. 71 della LR 12/2005, tra cui anche gli oratori. Le attività di oratorio sono finalizzate a favorire lo sviluppo, la realizzazione individuale e la socializzazione dei minori, degli adolescenti e dei giovani presenti sul territorio. Le attività sono svolte per promuovere la realizzazione di programmi, azioni e interventi, finalizzati alla diffusione dello sport e della solidarietà, alla promozione sociale e di iniziative culturali nel tempo libero e al contrasto dell'emarginazione sociale, del disagio e della devianza in ambito minorile.

---

**Art. PdS 24 SERVIZI A VERDE**

---

**1.** I Servizi a verde sono destinati alla conservazione e alla creazione di parchi e giardini, attrezzature ed impianti per attività ricreative e sportive, con attrezzature a carattere sociale e ricettivo, quali sale di riunione, sedi di società sportive, bar e posti di ristoro.

Deve essere particolarmente curata la qualità delle sistemazioni degli spazi aperti, controllata la compatibilità ambientale con gli ambiti circostanti e devono essere tutelati gli ambienti a bosco.

---

**Art. PdS 25 SERVIZI CIMITERIALI**

---

**1.** L'area per i Servizi cimiteriali e le aree di rispetto sono definite in base agli elaborati approvati dagli enti preposti.

**2.** Le aree di rispetto cimiteriale sono inedificabili e destinate esclusivamente al cimitero ed a fascia di rispetto. Sono attrezzate a verde, parcheggio, luoghi per la sosta ed il raccoglimento, sono soggette all'obbligo di buona conservazione e decoro e possono essere acquisite al patrimonio pubblico.

Sono ammessi interventi per piccole costruzioni per la vendita di fiori, di oggetti per il culto e per l'onoranza dei defunti, purché subordinati a vincolo di non indennizzabilità.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dei manufatti esistenti e degli spazi aperti, purché subordinati a vincolo di non indennizzabilità.

**3.** In base alla legislazione la programmazione e l'attuazione dei Servizi Cimiteriali viene affidata a specifico Piano di Settore.

---

**Art. PdS 26 SERVIZI ASPAZIALI**

---

**1.** Alla qualità di vita e alla coesione culturale, sociale, economica e territoriale concorrono anche i Servizi che non necessariamente bisognano di attrezzature materiali, che sono pertanto di tipo aspaziale. Sono nella sostanza i Servizi sociali e alla famiglia, come quelli per la disabilità, per i minori, per le persone anziane, per la solidarietà, per il diritto allo studio, per i giovani, ecc.

**2.** La fornitura di Servizi Aspaziali può avvenire tramite Convenzione con la prestazione diretta del Servizio aspaziale da parte del privato oppure con la monetizzazione dei Servizi Secondari.



Art. PdS 27 DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI SECONDARI

---

1. In base all'art. 9 della LR 12/2005 ed alle analisi dei fabbisogni la dotazione di Servizi Secondari negli strumenti attuativi (PA, Pr, PII, Accordo di programma, ecc.) deve essere:

- residenza: non inferiore a 18 mq/ab (si considera 1 abitante ogni 150 mc);
- produttivo, terziario, direzionale, commerciale: Servizi a Verde nella misura non inferiore al 20% della Slp;

al fine di potenziare e mantenere il Verde esistente la dotazione di Verde può essere monetizzata, quando con gli elaborati dello strumento attuativo si verifica che la dimensione del Verde -risultante dal parametro della dotazione- è inadeguata dal punto di vista ecologico-ambientale e funzionale e si configura territorialmente irrilevante.

## TITOLO IV - SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

---

### Art. PdS 28 REGOLE GENERALI

---

1. In base all'art. 9 della LR 12/2005 il Piano riconosce come Servizi il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica esistente nel territorio comunale.
2. Al fine di agevolare l'accesso alla prima casa ai cittadini residenti nel Comune di Pegognaga, l'Amministrazione Comunale in base all'art. 44 della LR 12/2005 può prevedere l'abbattimento del contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sull'unità abitativa. Le modalità vengono definite da apposito Regolamento.
3. Relativamente agli immobili ERP esistenti sono ammesse tutte le tipologie di intervento previste all'art. 27 della LR 12/2005; sono ammessi anche gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione subordinati a Convenzione, che definisca i parametri di intervento in base all'analisi dei fabbisogni sociali ed in base ai caratteri paesaggistici, urbanistici ed edilizi del contesto.
4. Negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano gli interventi di di nuova costruzione di ERP sono riconosciuti come servizi secondari.
5. Al fine di garantire le finalità della legislazione e del PdS, gli interventi di nuova costruzione di ERP sono sottoposti a Piano Attuativo di iniziativa comunale ed a Convenzione, che definisca i parametri di intervento in base all'analisi dei fabbisogni sociali ed in base ai caratteri paesaggistici, urbanistici ed edilizi del contesto.
6. Il Servizi Erp devono essere dotati di Servizi a parcheggio nella misura stabilita dal PdS.
7. Producono incentivi premiali gli interventi che determinano alloggi a canone di affitto e a prezzo di vendita convenzionato per giovani coppie e per anziani.
8. L'Amministrazione utilizza lo strumento della Convenzione per verificare il raggiungimento degli obiettivi e dei contenuti del piano.

### Art. PdS 29 ALLOGGI A DESTINAZIONE SOCIALE O HOUSING SOCIALE

---

1. Il PdS si pone l'obiettivo di favorire la formazione di alloggi a destinazione sociale: alloggi con il prezzo di vendita convenzionato, alloggi affittati a canone convenzionato, alloggi (posto-letto, minialloggio, bi-trilocale). *L'housing sociale, accanto all'intervento ordinario prevalentemente rivolto alla proprietà, sviluppa iniziative e progetti che assumano la casa in locazione a costi contenuti come un vero e proprio servizio tra i servizi, come nuova dotazione territoriale riconosciuta in quanto servizio di utilità sociale. L'housing sociale in questo modo si configura come servizio sociale di rilevante valenza pubblica e di interesse generale, ed è considerato e previsto come parte speciale e integrante della Edilizia Residenziale Pubblica dal **DM 22/4/2008**. Le politiche abitative attente all'*housing sociale* devono considerare:*
  - l'accesso delle persone svantaggiate a un contesto abitativo e sociale dignitoso che consenta il miglioramento e il rafforzamento della loro condizione;
  - l'aumento della mobilità territoriale, l'instabilità dei redditi e la temporaneità crescente dei flussi come dimensioni che caratterizzano la nuova domanda;

- la debolezza nel nostro paese di un comparto “intermedio”, in affitto a costi contenuti;
- i nuovi strumenti di intervento e di programmazione pubblica.

Col termine **Housing Sociale**, peraltro, si fa riferimento, non solo alla residenza vera e propria (più tipica dell’Edilizia Residenziale Pubblica), ma anche al complesso di servizi, attrezzature e attività pubbliche o di interesse generale che accompagnano, supportano e promuovono i residenti assicurando così migliori condizioni di vivibilità, di coesione sociale, di integrazione dei quartieri residenziali.

Il Comune si attiva per stipulare Convenzioni con Istituzioni Pubbliche (Enti Pubblici, Aziende Ospedaliere, Forze dell’Ordine, ecc) per soddisfare la richiesta della domanda di alloggi a destinazione sociale. Al fine di favorire gli interventi che concorrono alla formazione di alloggi a destinazione sociale, l’Amministrazione Comunale stabilisce la possibilità di attivare incentivi per l’operatore. Gli interventi sono subordinati a titolo abilitativo Convenzionato con durata non inferiore a 20 anni.

2. L’Amministrazione può emettere un Bando per la realizzazione di alloggi a destinazione sociale.

## **TITOLO V - SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

---

### **ART. PDS 30 SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

---

1. Il PdS definisce Servizi di interesse sovracomunale i servizi e le attrezzature di carattere generale e territoriale come le attrezzature sanitarie e assistenziali, le attrezzature sportive di scala territoriale

2. La SIp necessaria al Servizio viene stabilita in sede di progetto sulla base dei bisogni effettivi, delle normative in materia e della Convenzione.

3. I Servizi di interesse sovracomunale devono essere dotati di Servizi a parcheggio in numero adeguato alle esigenze. Pertanto il progetto di intervento di ristrutturazione, ampliamento e di nuova costruzione deve essere integrato da uno studio dettagliato sui fabbisogni di Servizi a parcheggio in relazione al numero degli addetti, al numero degli utenti e agli aspetti logistici e sulle soluzioni adottate per non gravare sui parcheggi del quartiere destinati ad altre tipologie di utenti. I Servizi a parcheggio comunque non possono essere inferiori alla misura di 1 mq/4 mq di SIp.

I parcheggi possono essere realizzati con varie modalità (nel sottosuolo, in superficie, ai piani, sulla copertura, ecc.) nell’area di pertinenza e/o in aree strategiche.

4. In ogni tipologia di Servizio deve essere particolarmente curata la qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica degli interventi, la qualità degli spazi aperti e devono essere tutelati e implementati gli ambienti alberati.