



**Il Piano Urbanistico Generale  
PUG  
del Comune di Cervia:  
le dotazioni territoriali e  
le dotazioni pertinenziali**

# Dotazioni territoriali:

## ★ Cosa sono le Dotazioni Territoriali?

- infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- attrezzature e spazi collettivi
- dotazioni ecologiche e ambientali
- opere che perseguono la riduzione dei rischi a livello urbano
- opere che perseguono la mitigazione ai cambiamenti climatici
- opere che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dalla pianificazione

## ★ Come sono definite?

La Strategia per la Qualità Ecologico-Ambientale (SQUEA) delinea gli obiettivi e la strategia, che viene poi messa in atto nel Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite la definizione delle dotazioni minime di aree pubbliche destinate a tali scopi

# Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

## Art. A-23 della LR 20/2000

Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti.

Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

# Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Art. A-23 della LR 20/2000

- ✓ La pianificazione urbanistica comunale assicura una adeguata dotazione di tali infrastrutture per tutti gli insediamenti esistenti e per quelli previsti, con riguardo: alle infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, al loro collegamento con la rete generale e alla potenzialità complessiva della rete stessa.
- ✓ L'adeguatezza delle reti tecnologiche va riferita alla loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale.
- ✓ Compete alla pianificazione urbanistica comunale stabilire, per i diversi ambiti del territorio, la dotazione complessiva di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le relative prestazioni che è necessario garantire.
- ✓ La pianificazione urbanistica comunale provvede inoltre: alla individuazione di massima delle aree più idonee alla localizzazione degli impianti e delle reti tecnologiche di rilievo comunale e sovracomunale; alla definizione delle fasce di rispetto e delle fasce di ambientazione che si rendano necessarie.

# Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

- ✓ Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti.
- ✓ Ciascun intervento deve, pertanto, considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.
- ✓ Qualora le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti non esistano o esistano in misura non adeguata, nel caso di interventi di nuova edificazione l'intervento edilizio è subordinato all'esecuzione delle medesime contestualmente all'intervento edilizio.

# Le attrezzature e spazi collettivi

## Art. A-24 della LR 20/2000

- ✓ Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
- ✓ Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
  - a) l'istruzione;
  - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico-sanitari;
  - c) la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) le attività culturali, associative e politiche;
  - e) il culto;
  - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, di cui alla lettera f) del comma 2 dell'art. A-23 dell'allegato.



# Altre dotazioni

- ✓ Altre dotazioni:
- ✓ Dotazioni ecologiche ambientali
- ✓ Interventi di qualificazione e integrazione della rete ecologica
- ✓ Agricoltura urbana (aree incluse nel territorio consolidato con ruolo ecosistemico e di connessione tra ambiente urbano e rurale)
- ✓ Edilizia Residenziale Sociale
- ✓ Interventi di riduzione del rischio sismico, idraulico, idrogeologico, inondazione
- ✓ **Interventi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici**

# Dotazioni ecologiche e ambientali :

- ✓ Art. A-25 della LR 20/2000
- ✓ Le dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a **migliorare la qualità dell'ambiente urbano**, mitigandone gli impatti negativi.
- ✓ La pianificazione territoriale e urbanistica provvede, anche recependo le indicazioni della pianificazione settoriale, alla determinazione del fabbisogno di dotazioni ecologiche e ambientali e dei requisiti prestazionali che le stesse devono soddisfare, nonché alla individuazione delle aree più idonee per la loro localizzazione.
- ✓ Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui al primo capoverso.

# Dotazioni ecologiche e ambientali :

Art. A-25

La pianificazione, nel definire le dotazioni ecologiche e ambientali, persegue le seguenti finalità:

- a) garantire un miglior equilibrio idrogeologico e la funzionalità della rete idraulica superficiale, anche attraverso il contenimento della impermeabilizzazione dei suoli e la dotazione di spazi idonei alla ritenzione e al trattamento delle acque meteoriche, al loro riuso o rilascio in falda o nella rete idrica superficiale;
- b) favorire la ricostituzione nell'ambito urbano e periurbano di un miglior habitat naturale e la costituzione di reti ecologiche di connessione;
- c) preservare e migliorare le caratteristiche meteorologiche locali, ai fini della riduzione della concentrazione di inquinanti in atmosfera e di una migliore termoregolazione degli insediamenti urbani. Concorrono in tal senso la dotazione di spazi verdi piantumati, di bacini o zone umide, il mantenimento o la creazione di spazi aperti all'interno del territorio urbano e periurbano;
- d) migliorare il clima acustico del territorio urbano e preservarlo dall'inquinamento elettromagnetico, prioritariamente attraverso una razionale distribuzione delle funzioni ed una idonea localizzazione delle attività rumorose e delle sorgenti elettromagnetiche ovvero dei recettori particolarmente sensibili.

# Quadro sinottico delle criticità



# Concorso nella realizzazione delle Dotazioni territoriali:

Art. A-26 della LR 20/2000

- ✓ I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dall'art. A-26 della LR20/2000.
- ✓ Ciascun intervento diretto all'attuazione di un **nuovo insediamento** o alla **riqualificazione di un insediamento esistente**, comporta l'onere per il soggetto attuatore:
  - a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali di cui agli articoli A-23 e A-24, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica in misura non inferiore a quanto previsto dalla LR20/2000;
  - b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti, di cui all'articolo A-23, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
  - c) di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali di cui all'articolo A-25 individuate dal piano;
  - d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo [28 della legge regionale n. 31 del 2002](#), salvo quanto disposto dal comma 4-bis.

# Concorso nella realizzazione delle Dotazioni territoriali:

**Tutti gli interventi** concorrono alla realizzazione del **progetto urbano** della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali.

Negli interventi di:

- a) Nuova Costruzione su lotto libero, con esclusione di quelli derivanti da piani/progetti di urbanizzazione, purché siano già state realizzate e cedute le relative dotazioni territoriali;
- b) Ristrutturazione edilizia attuata mediante la Demolizione e Ricostruzione con incremento di carico urbanistico;
- c) Aumento delle superfici degli edifici;
- d) Cambio d'uso con o senza opere che determini aumento del carico urbanistico;

devono essere **reperate, realizzate e cedute gratuitamente** al Comune le dotazioni territoriali di cui alle tabelle seguenti

# Dotazioni territoriali:

- ✓ In tutti i casi in cui sono previsti interventi con **aumento di carico urbanistico** (nuova costruzione, ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con aumento di carico, ampliamento, cambio d'uso con aumento di carico), **limitatamente alle superfici che determinano l'incremento di carico**, devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune, ai sensi dell'art. A26 comma 2 della LR 20/2000, le dotazioni territoriali.
- ✓ Le dotazioni territoriali sono quantificate secondo quanto indicato nelle tabelle degli artt. 11.14.1 e 11.14.2

# Dotazioni territoriali:

- ✓ Le **attrezzature e spazi collettivi** e le **infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti** possono essere attuati in tutti i tessuti.
- ✓ Per interventi edilizi **diretti** non convenzionati, le dotazioni territoriali minime da reperire, realizzare e cedere gratuitamente al Comune sono pari alla somma delle aree per parcheggi pubblici (P2) e delle altre dotazioni (AD), **con attrezzamento a parcheggio**, nella misura indicata nelle norme di PUG in relazione alla funzione da insediare.

# Le attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi

- ✓ Per l'insieme degli **insediamenti residenziali** le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di **30 mq ogni abitante** effettivo e potenziale che (considerando 50 mq di ST per abitante teorico) corrisponde a mq **60** di dotazioni minime di aree pubbliche ogni **100** mq di ST residenziale insediabile, di norma, così ripartite:
  - 20 mq di spazi aperti (**V**) attrezzati, parchi urbani e territoriali, strutture per lo sport e il tempo libero, ecc.;
  - 25 mq di parcheggi pubblici (**P2**) non al diretto servizio dell'insediamento;
  - 15 mq di altre dotazioni.
- ✓ Per i nuovi **insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali** sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a mq **100** di ST deve corrispondere la quantità minima di mq **100** di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui mq **40** destinati a parcheggi pubblici (**P2**) e mq **60** a verde pubblico alberato e attrezzato (**V**).
- ✓ Per i nuovi **insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso** il 15% della superficie destinata a tali insediamenti, oltre alle sedi viarie, deve essere destinata a parcheggi pubblici, verde pubblico, centri sportivi, ecc.

# Dotazioni territoriali:

LR24/2017

Grazie alle analisi effettuate nel **Quadro Conoscitivo** e alla **SQUEA**, le dotazioni territoriali sono quantificate e/o corrisposte in modo **differenziato** nei diversi tessuti:

- ✓ Tessuti pianificati
- ✓ Centro storico
- ✓ Tessuti rurali
- ✓ Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana (Città delle Colonie)
- ✓ Tessuti urbani



Coerentemente con la legge regionale,  
**si incentivano gli interventi di accorpamento e  
rigenerazione sull'esistente**

# Dotazioni territoriali:

- ✓ La realizzazione delle dotazioni territoriali, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo **scomputo** della relativa quota degli **oneri di urbanizzazione** di cui all'art. 29 della LR 15/2013 e l'acquisizione delle aree al patrimonio indisponibile del Comune.
- ✓ Fermo restando le quantità complessive indicate nelle Tabelle agli artt. 11.14.1 e 11.14.2, la cessione/realizzazione delle rispettive dotazioni territoriali P1, P2, V e altre dotazioni AD, potrà variare in base alle criticità riscontrate e gli obiettivi di qualità individuati dalla SQUEA per il tessuto.

# Le attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione

- ✓ Le quantità di aree da cedere come attrezzature e spazi collettivi si intendono al netto delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
- ✓ Le aree a Verde pubblico attrezzato, salvo diversa indicazione, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili sulla base di progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili.
- ✓ **Non sono computabili** come aree a Verde pubblico attrezzato le aiuole e le alberature stradali, né le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima continua di mq 100.

# Le attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione

- ✓ Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere, di norma, reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in **aree ad esso contigue**.
- ✓ Nel caso di interventi edilizi diretti, riguardanti edifici assoggettati ai vincoli di cui alla parte II del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii., le aree per dotazioni territoriali possono essere reperite anche **al di fuori del lotto di intervento in aree di proprietà comunale**. L'intervento dovrà attuarsi, tramite **PdC convenzionato**.
- ✓ Nell'ambito di accordi operativi si può stabilire, motivatamente, il reperimento e la cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi al di fuori dell'ambito di trasformazione.

# Le attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione

Le aree da realizzare e cedere con attrezzamento a Parcheggio devono:

- ✓ Essere **accessibili** da strada o parcheggio pubblici;
- ✓ Essere **conformi** al Codice della Strada;
- ✓ Essere **distinte** da quelle destinate a posti auto pertinenziali (di proprietà privata);

Gli interventi edilizi devono rispettare una distanza di almeno 5,00 m dalle aree previste in cessione.

La configurazione dell'area da realizzare e cedere deve essere studiata in relazione alla **ubicazione** dell'area di intervento e alla **pericolosità** della strada pubblica in adiacenza.

Deve comunque essere **compatta** e **fruibile**.

# Le attrezzature e spazi collettivi: casi di monetizzazione

- ✓ Di norma, si monetizza quando:
  - l'area da cedere come (P2 + AD) ha una dimensione inferiore a 40 mq;
  - l'area da cedere come V è sempre monetizzabile;
  - si interviene nei centri storici o nel territorio rurale;
  - nei lotti non immediatamente adiacenti alla proprietà pubblica, a condizione che venga mantenuto sul lotto una  $Sp \geq 50\%$  della SF.
- ✓ Tutti gli interventi che concorrono al reperimento delle dotazioni territoriali, attuati successivamente alla data di entrata in vigore del PUG, **concorrono cumulativamente** al raggiungimento delle soglie di monetizzazioni

# Le attrezzature e spazi collettivi: casi di monetizzazione

In particolare, per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, la monetizzazione è ammessa esclusivamente:

- a) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento fino a un massimo del 20% della Sv, purché non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- b) all'interno dei centri storici, nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato (come definiti al punto 1.7 dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" DCR 1253/1999) a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso di edifici preesistenti.

Le risorse finanziarie, in tal modo acquisite dal Comune, **dovranno essere riservate** alla costituzione e al mantenimento di dotazioni territoriali nell'ambito del contesto urbano o della frazione relativi all'intervento soggetto a monetizzazione.

# Le attrezzature e spazi collettivi: casi di monetizzazione

- ✓ In applicazione della delibera di G.C. n. 66 del 02/04/2019, per le strutture ricettive b1:
- ✓ gli spazi destinati alle dotazioni territoriali sono monetizzabili qualora la superficie da cedere complessiva (P2+V+AD) sia minore o uguale a 1500 mq;
- ✓ entro la soglia di cui al punto precedente è ammessa:
  - la possibilità di monetizzare l'intero importo;
  - in alternativa, la possibilità di attrezzare aree di proprietà comunale per un valore di opere pari all'importo complessivo della monetizzazione;
- ✓ oltre la soglia di cui sopra, è prescritto:
  - l'attrezzamento e la cessione delle dotazioni territoriali richieste su aree di proprietà del soggetto attuatore;
  - in alternativa, l'attrezzamento di aree di proprietà comunale per un valore di opere pari all'importo complessivo della monetizzazione;

# Parcheeggi pubblici e parcheeggi privati

I parcheggi sono così definiti:

- a) **parcheeggi pubblici (P)**, che si distinguono in:
  1. di urbanizzazione primaria (**P1**), che fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
  2. di urbanizzazione secondaria (**P2**), che fanno parte delle attrezzature e spazi collettivi;
- b) **parcheeggi privati (Pr)**, che si distinguono in:
  1. pertinenziali (**Pr1**);
  2. ad uso pubblico (**Pr2**).

# Parcheeggi pubblici e parcheeggi privati

- I parcheeggi pubblici (**P**) sono ricavati in aree o costruzioni e la loro utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.
- I parcheeggi pubblici (**P**) sono di norma di **proprietà pubblica**, la loro manutenzione e la loro gestione possono, tuttavia, essere affidate attraverso convenzione a soggetti privati.
- La realizzazione dei parcheeggi pubblici (**P**) è sempre a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipende, nella misura indicata nelle successive Tabelle di cui all'art. 11.14.
- I parcheeggi pertinenziali (**Pr1**) sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene le unità di cui sono pertinenza; **possono, altresì, essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, ivi comprese aree di proprietà comunale da assoggettare al regime di cui all'art. 9, comma 4, della L. 122/1989.**
- I parcheeggi privati ad uso pubblico (**Pr2**) sono aree o costruzioni o porzioni di esse, adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento e, pertanto, non necessariamente connessi alla singola unità immobiliare.

# Parcheeggi pubblici e parcheeggi privati: requisiti dimensionali

- ✓ Nei parcheggi pubblici (P) le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0.
- ✓ Qualora i parcheggi siano realizzati in senso longitudinale alla carreggiata stradale, possono essere di m 2,1 x 6,0.
- ✓ La capacità dei parcheggi si calcola con il parametro convenzionale di **25** mq per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno.
- ✓ La superficie netta convenzionale dello stallo è pari a **12,5** mq.
- ✓ I parcheggi possono essere realizzati a raso oppure interrati o multipiano. Se realizzati a raso devono essere dotati di alberature con adeguate superfici permeabili.
- ✓ I parcheggi pertinenziali (Pr1) vanno di preferenza realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio; la dimensione minima del singolo posto auto nel caso di autorimesse chiuse non dovrà essere inferiore a **15** mq. La dimensione minima del posto all'aperto non potrà essere inferiore a **12,5** mq più gli spazi di manovra

# Dotazioni pertinentenziali:

In tutti gli interventi edilizi di:

- a) nuova costruzione su lotto libero;
- b) ristrutturazione edilizia attuata mediante la demolizione e ricostruzione;
- c) aumento delle superfici degli edifici  $> 40$  mq di ST, relativamente alla sola parte in incremento;
- d) aumento delle unità immobiliari;
- e) cambio d'uso;

**devono essere reperiti i parcheggi privati pertinentenziali (Pr1)**, per i diversi usi insediati, nelle quantità prescritte nelle tabelle seguenti, con le modalità di cui all'art. 11.6:

Per interventi sull'esistente devono comunque essere garantiti i parcheggi pertinentenziali, anche scoperti, nell'area di pertinenza **o anche in altro immobile** qualora non reperibili nell'area di intervento

# Dotazioni pertinentenziali:



- ✓ Per interventi che comportano incrementi di  $ST \leq 40$  mq: **non c'è obbligo** di reperire i posti auto pertinentenziali;
- ✓ Si semplificano conseguentemente gli interventi sull'esistente e i cambi d'uso;

# Dotazioni pertinentenziali:

LR24/2017

Il numero dei posti auto pertinentenziali richiesti è stato quantificato in modo differenziato:

- ✓Risulta maggiore negli interventi di nuova costruzione;
- ✓Risulta minore negli interventi sull'esistente;
- ✓Si agevola chi realizza ampliamenti contenuti, al fine di rispondere alle esigenze di chi intende migliorare la propria condizione;
- ✓E' ammessa la possibilità di reperire i posti auto richiesti anche in altro immobile posto in un ragionevole raggio di accessibilità;
- ✓Gli operatori del settore turistico possono reperire i posti auto richiesti anche in area di proprietà comunale



Coerentemente con la legge regionale,  
**si incentivano gli interventi sull'esistente**

# Dotazioni territoriali e pertinenziali: esempio 1

Lotto in tessuto urbano:

ST insediata = 500 mq con funzione **a1** (come da ultimo precedente autorizzativo)

**Ipotesi 1: Demolizione e fedele ricostruzione o Demolizione e ricostruzione o Demolizione e Nuova costruzione con mantenimento funzione a1**

Se non c'è incremento di ST, non è necessario reperire Dotazioni Territoriali pubbliche.

Se c'è incremento di ST, è necessario reperire Dotazioni Territoriali pubbliche limitatamente alla ST in incremento.

Se l'ampliamento è  $< 100$  mq di ST, è ammessa la monetizzazione di (P2+AD+V).

Se l'ampliamento è  $\geq 100$  mq di ST, è prescritta la realizzazione e cessione di (P2+AD) con attrezzamento a parcheggio nella misura di 40 mq/100 mq di ST in ampliamento. E' ammessa la monetizzazione di V.

Devono essere garantite le dotazioni pertinenziali, nella misura di 1 p.a. per unità immobiliare

Ai fini dell'applicazione delle riduzioni previste dalla Delibera 38/2019, l'intervento si configura come **sostituzione urbana**

# Dotazioni territoriali e pertinenziali: esempio 2

Lotto in tessuto urbano:

ST insediata = 500 mq con funzione **a1** (come da ultimo precedente autorizzativo)

## **Ipotesi 2: Cambio di destinazione d'uso senza incremento di Carico Urbanistico**

Se non c'è incremento di Carico Urbanistico, non è necessario reperire Dotazioni Territoriali pubbliche.

Devono essere garantite le dotazioni pertinenziali, nella misura prescritta per la funzione da insediare per l'intera superficie delle unità immobiliari coinvolte, computando la differenza rispetto alla destinazione precedente.

Ai fini dell'applicazione della disciplina del contributo di costruzione (CC 38/2019), se l'importo dell'onere per le due destinazioni è uguale, il cambio di destinazione è gratuito.

Qualora l'importo per le due destinazioni sia diverso, occorrerà quantificare il contributo dovuto.

# Dotazioni territoriali e pertinenziali: esempio 3

Lotto in tessuto urbano:

ST insediata = 500 mq con funzione **c4** (come da ultimo precedente autorizzativo)

## **Ipotesi 3: Demolizione e Nuova costruzione di fabbricato con funzione a1**

Operando a parità di classe di Carico Urbanistico (CuB), l'eventuale incremento di Carico è necessariamente dovuto ad un incremento di ST.

Se l'ampliamento è <100 mq di ST, è ammessa la monetizzazione di (P2+AD+V).

Se l'ampliamento è  $\geq 100$  mq di ST, è prescritta la realizzazione e cessione di (P2+AD) con attrezzamento a parcheggio nella misura di 40 mq/100 mq di ST in ampliamento. E' ammessa la monetizzazione di V.

Devono essere garantite le dotazioni pertinenziali, nella misura di 1 p.a. per unità immobiliare

Ai fini dell'applicazione delle riduzioni previste dalla Delibera 38/2019, l'intervento si configura come sostituzione urbana

# Dotazioni territoriali e pertinenziali: esempio 4

Lotto in tessuto urbano:

ST insediata = 500 mq con funzione **c4** (come da ultimo precedente autorizzativo)

## **Ipotesi 4: Demolizione e Nuova costruzione di fabbricato con funzione b1**

Le due funzioni presentano classi di Carico Urbanistico diverse con incremento da CuB a CuA.

Le Dotazioni territoriali pubbliche virtualmente assolute ammontano a  $(500 \cdot 0,60) = 300$  mq

Le Dotazioni pubbliche dovute dovranno essere quantificate in relazione alla funzione b1, nella misura di 100 mq di dotazioni territoriali / 100 mq di ST di progetto come da tabella 11.14.2, decurtando la quota virtualmente assoluta.

E' ammessa la monetizzazione nei casi e con le modalità di cui alla delibera di GC n. 66/2019.

Devono essere garantite le dotazioni pertinenziali, nella misura di 1 p.a. per camera.

Ai fini dell'applicazione delle riduzioni previste dalla Delibera 38/2019, l'intervento si configura come sostituzione urbana

# Dotazioni territoriali e pertinenziali: esempio 5

Lotto in tessuto urbano:

ST insediata = 500 mq con funzione **a1** (come da ultimo precedente autorizzativo)

## **Ipotesi 5: Ampliamento con mantenimento funzione a1**

Se l'ampliamento è  $< 100$  mq di ST, è ammessa la monetizzazione di (P2+AD+V).

Se l'ampliamento è  $\geq 100$  mq di ST, è prescritta la realizzazione e cessione di (P2+AD) con attrezzamento a parcheggio nella misura di 40 mq/100 mq di ST in ampliamento. E' ammessa la monetizzazione di V.

Per gli interventi che comportano un ampliamento  $> 40$  mq di ST, devono essere garantite le dotazioni pertinenziali, nella misura di 1mq/3,3 mq di ST, con riferimento alla sola superficie in ampliamento.

Ai fini dell'applicazione delle riduzioni previste dalla Delibera 38/2019, l'intervento si configura come Addensamento

# Dotazioni territoriali e pertinenziali: esempio 6

Lotto in tessuto urbano:

ST insediata = 1000 mq con funzione **b1** (come da ultimo precedente autorizzativo)

## **Ipotesi 6: Ampliamento con mantenimento funzione b1**

Se l'ampliamento è  $\leq 1500$  mq di ST, è ammessa:

- ✓la monetizzazione di (P2+AD+V);
- ✓l'attrezzamento e cessione di (P2+AD+V) su aree di proprietà del soggetto attuatore;
- ✓l'attrezzamento di aree di proprietà comunale per un valore di opere pari all'importo della monetizzazione.

Se l'ampliamento è  $> 1500$  mq di ST, è prescritta:

- ✓l'attrezzamento e cessione di (P2+AD+V) su aree di proprietà del soggetto attuatore;
- ✓l'attrezzamento di aree di proprietà comunale per un valore di opere pari all'importo della monetizzazione.

Per gli interventi che comportano un ampliamento  $> 40$  mq di ST, devono essere garantite le dotazioni pertinenziali, nella misura di:

1mq/3,3 mq di ST, con riferimento alla sola superficie in ampliamento;

1 p.a. per ogni camera di nuova realizzazione;

Un numero di p.a.  $\geq 50\%$  del numero di camere esistenti.

Ai fini dell'applicazione delle riduzioni previste dalla Delibera 38/2019, l'intervento si configura come Addensamento

# Dotazioni territoriali e pertinenziali: esempio 7

Lotto libero in tessuto urbano:

## **Ipotesi 7: Nuova costruzione di edificio con funzione a1**

Verifica dimensione lotto minimo ( $\geq 500$  mq).

Verifica di non ricadere in tessuto turistico ricettivo ad alta densità (art. 14 PTPR)

**(NB. Limitazione valida anche per le altre funzioni!!!!)**

Se il lotto non è adiacente alla proprietà pubblica o se la costruzione è  $< 100$  mq di ST, è ammessa la monetizzazione di (P2+AD+V).

Se il fabbricato è  $\geq 100$  mq di ST, è prescritta la realizzazione e cessione di (P2+AD) con attrezzamento a parcheggio nella misura di 40 mq/100 mq di ST in ampliamento. E' ammessa la monetizzazione di V.

Devono essere garantite le dotazioni pertinenziali, nella misura di 2 p.a. per unità immobiliare (1 per monocalci).

Ai fini dell'applicazione della disciplina del contributo di costruzione di cui alla Delibera 38/2019, l'intervento usufruisce della riduzione per gli interventi dentro al TU e quella per le eventuali ulteriori misure di qualità edilizia, se previste.



**Grazie per l'attenzione!**