



Città di Lurate Caccivio  
Provincia di Como \_ Regione Lombardia

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 13/04/2013

2° variante di PGT

# Piano dei Servizi (art. 9 LR12/2005)

## disciplina e norme

adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

pubblicazione sul BURL in data \_\_\_\_\_

il Sindaco \_ Anna Gargano

l'Assessore all'Urbanistica e Lavori Pubblici \_ Enrico Clerici

il Segretario Comunale \_ Bruna Guida

il Responsabile di procedimento \_ Floriano Cairoli

i progettisti \_ Alessandro Oliveri

Michela Gadaldi

Moris Lorenzi



2018\_luglio



# indice

<b>titolo 1.</b>	<b>Disciplina generale</b>	<b>3</b>
articolo 1.	Ambiti di applicazione delle disposizioni	3
articolo 2.	Carattere delle disposizioni	3
articolo 3.	Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano	3
articolo 4.	Articolazione delle previsioni del Piano dei Servizi	4
articolo 5.	Disposizioni specifiche relative alla programmazione dei servizi	5
articolo 6.	Valutazione della sostenibilità dei costi	5
articolo 7.	Utilizzo delle monetizzazioni di aree a standard	5
articolo 8.	Provvedimenti incentivanti	5
articolo 9.	Esclusione dal calcolo di aree per attrezzature e servizi pubblici	5
<b>titolo 2.</b>	<b>Disciplina dei servizi localizzati</b>	<b>6</b>
articolo 10.	Disposizioni generali	6
articolo 11.	Aree per servizi alla persona	6
articolo 12.	Aree per servizi del verde e degli spazi aperti	8
articolo 13.	Aree per servizi tecnologici e ambientali	10
articolo 14.	Aree per servizi alla mobilità	10
<b>titolo 3.</b>	<b>Disciplina dei servizi da localizzare in fase attuativa</b>	<b>12</b>
articolo 15.	Dotazione minima di servizi	12
articolo 16.	Disciplina dei servizi da localizzare nei tessuti consolidati urbani del Piano delle Regole	12
articolo 17.	Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano	12
<b>titolo 4.</b>	<b>Disciplina dei servizi di cittadinanza attiva</b>	<b>13</b>
articolo 18.	Principi	13
articolo 19.	Definizione	13
articolo 20.	Modalità attuative	13
<b>titolo 5.</b>	<b>Le "porte"</b>	<b>14</b>
<b>titolo 6.</b>	<b>Disciplina dei servizi a-spaziali</b>	<b>14</b>
articolo 21.	Principi	14
articolo 22.	Definizione	14
articolo 23.	Modalità attuative	14
<b>titolo 7.</b>	<b>Modalità attuative dei servizi</b>	<b>15</b>
articolo 24.	Aree per servizi di competenza comunale	15
articolo 25.	Aree per servizi di altri enti pubblici o istituzioni	15
articolo 26.	Aree per servizi con vincolo di destinazione	15
articolo 27.	Aree per servizi negli ambiti di trasformazione	16
<b>titolo 8.</b>	<b>Disposizioni finali</b>	<b>16</b>
articolo 28.	Interventi sugli edifici esistenti	16
articolo 29.	Aree a servizi in ambiti di trasformazione	16
articolo 30.	Automatismo della progettualità attuativa	17
articolo 31.	Servizi religiosi	17
articolo 32.	Funzioni e ambiti assoggettati a variante	17

## TITOLO 1. DISCIPLINA GENERALE

### articolo 1. Ambiti di applicazione delle disposizioni

1. Il Piano dei Servizi (PdS) è l'atto del PGT che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 9 della L.R. 12/2005 e congruentemente alle indicazioni della pianificazione sovraordinata, disciplina gli ambiti spaziali e a-spaziali destinati ai servizi e alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
2. Si definiscono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art.9 comma 10 della L.R. 12/2005, quei servizi e quelle attrezzature che, a esito di un processo di valutazione e in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento, se di proprietà o gestione privata, risultano idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva, e che rispondono alla domanda espressa dalle funzioni insediate nel territorio comunale e dal bacino territoriale di attrazione del Comune, in riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità.
3. Il PdS esplica la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano.
4. Il PdS provvede ad assicurare una dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in relazione alle esigenze individuate dall'utenza. A tale fine, provvede a confermare, ad ampliare e a modificare le dotazioni esistenti, a reperire e a localizzare nuove aree per servizi ed attrezzature, a determinare la dotazione di dette aree ed attrezzature da reperire nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata, eventualmente anche facendo ricorso allo strumento della monetizzazione.

### articolo 2. Carattere delle disposizioni

1. Le prescrizioni e le indicazioni del PdS, in relazione alle aree per servizi e attrezzature che rivestono interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
2. Per tutte le tipologie di servizi pubblici e di interesse pubblico, il PdS contempla la possibilità che, in alternativa all'intervento diretto della pubblica amministrazione, la realizzazione e la gestione delle attrezzature e dei servizi esistenti e previsti sia demandata al proprietario dell'area e all'operatore privato, previa concertazione e convenzionamento con l'Amministrazione Comunale. In conformità alle disposizioni legislative vigenti, le previsioni relative ai servizi esistenti e di progetto non configurano pertanto vincolo espropriativo né sono soggette a decadenza.

### articolo 3. Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano

1. La disciplina di cui alle presenti norme si applica e fa riferimento agli elaborati del PGT, in particolar modo alla 'relazione illustrativa' e alla 'tavola del PdS'
2. La disciplina delle presenti norme si applica tenuto conto dei contenuti:

- \_ dello studio Geologico, idrogeologico e sismico e delle relative norme tecniche
  - \_ dei contenuti dello studio Reticolo Idrico Minore e relativo regolamento
3. Il piano si compone inoltre del '**master plan**', entro cui viene illustrato il complessivo scenario progettuale del piano, con orizzonti temporali differenziati, e dell'**abaco degli interventi di moderazione del traffico e ciclopeditonalità**, funzionale a fornire criteri e materiali esemplificativi di come intervenire sullo spazio stradale (come spazio pubblico per eccellenza) per qualificarlo dal punto di vista della sicurezza, della fruibilità e del paesaggio urbano. Entrambi questi documenti, che non implicano carattere di cogenza e conformatività, hanno funzione di indirizzo dell'azione comunale e di comunicazione.
  4. Il PdS è integrato dal Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS).
  5. Il PdS potrà essere integrato da specifico regolamento funzionale a stabilire le modalità di monetizzazione delle aree per servizi quando tale possibilità è prevista.

#### articolo 4. Articolazione delle previsioni del Piano dei Servizi

1. Il PdS articola le previsioni relative ai servizi in:
  - servizi localizzati
  - servizi relativi all'attuazione della disciplina del DdP
  - servizi relativi all'attuazione della disciplina del PdR
  - servizi di cittadinanza attiva
  - servizi a-spaziali
2. Per 'servizi localizzati' si intendono quelli per i quali il PdS definisce in modo puntuale la localizzazione e destinazione. I servizi localizzati sono individuati e classificati nella tavola del PdS.
3. Per 'servizi relativi all'attuazione della disciplina del DdP' si intendono le aree destinate a servizi correlati agli ambiti di trasformazione individuati dal DdP. La realizzazione di tali servizi, per i quali è indicata l'eventuale possibilità di monetizzazione, deve essere garantita dall'attuazione delle previsioni relative a tali ambiti di trasformazione.
4. Per 'servizi relativi all'attuazione della disciplina del PdR' si intendono le aree destinate a servizi che l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti del territorio consolidato, nei casi in cui ciò è espressamente previsto, deve garantire. Ne è definita anche l'eventuale possibilità di monetizzazione.
5. Per 'servizi di cittadinanza attiva' si intende l'erogazione di servizi di interesse pubblico collocati in modo promiscuo all'interno del tessuto urbano consolidato.
6. Per 'servizi a-spaziali' si intendono i servizi per la cui erogazione non sono necessarie specifiche aree e attrezzature.
7. -In relazione allo stato di fatto e previsionale, il PdS distingue, anche attraverso una diversa rappresentazione grafica, le seguenti tipologie di servizi:
  - servizi esistenti: comprendono le aree e le attrezzature già in essere e quelle in attuazione nell'ambito dei piani attuativi vigenti

- servizi di progetto: comprendono le aree sulle quali il piano prevede la realizzazione di servizi

#### **articolo 5. Disposizioni specifiche relative alla programmazione dei servizi**

Per le aree a servizi eventualmente indicate negli elaborati grafici come "Aree per servizi oggetto di specifica convenzione" gli interventi ammessi e le modalità attuative sono quelle indicate nella relativa convenzione.

#### **articolo 6. Valutazione della sostenibilità dei costi**

La sostenibilità dei costi delle previsioni del PdS è verificata e determinata in sede di formulazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e suoi aggiornamenti.

#### **articolo 7. Utilizzo delle monetizzazioni di aree a standard**

Coerentemente a quanto definito della lettera a) del comma 1 dell'art.46 della legge urbanistica regionale, i proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree a servizi e standard sono da utilizzarsi per la realizzazione degli interventi previsti dal PdS, ivi compresi la manutenzione, la ristrutturazione e la gestione di servizi esistenti.

#### **articolo 8. Provvedimenti incentivanti**

La Giunta Comunale, con specifico provvedimento, ha facoltà di definire

- \_ le modalità di impegno degli oneri urbanistici ed edilizi derivanti dagli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia
- \_ le modalità di defiscalizzazione

funzionali a implementare specifiche politiche urbane, con priorità a quelle relative all'accesso al mercato abitativo delle fasce deboli della popolazione, al rafforzamento dei valori ecosistemici e fruitivi degli spazi aperti, a iniziative di qualificazione del commercio di vicinato.

#### **articolo 9. Esclusione dal calcolo di aree per attrezzature e servizi pubblici**

Ai sensi dell'art.3 comma 2 lettera c) del DM 2 aprile 1968 n.1444 non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono essere computate come tali:

- a. le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico
- b. le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazioni di percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport
- c. le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico esistente

## TITOLO 2. DISCIPLINA DEI SERVIZI LOCALIZZATI

### articolo 10. Disposizioni generali

1. Negli elaborati grafici del PdS e nelle presenti norme l'insieme dei servizi è classificato nelle seguenti categorie:
  - Servizi alla persona
  - Servizi del verde e degli spazi aperti a uso pubblico
  - Servizi tecnologici e ambientali
  - Servizi alla mobilità
2. L'appartenenza delle aree per servizi alle categorie sopra riportate è prescrittiva. Il passaggio di un'area per servizi da una all'altra delle categorie sopra riportate, così come la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non comportano l'applicazione della procedura di variante al Piano dei Servizi e sono possibili, nei limiti di cui all'articolo 32, previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
3. La realizzazione dei servizi, qualora ascrivibile a opera pubblica, avviene mediante permesso di costruire o altro titolo abilitativo.
4. La deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni), ha i medesimi effetti di titolo abilitativo.
5. Per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altro soggetto istituzionale, la realizzazione dei servizi avviene previa stipula di convenzione ovvero, laddove non diversamente specificato, atto unilaterale d'obbligo del proponente.

### articolo 11. Aree per servizi alla persona

1. Sono i servizi destinati alle persone che risiedono stabilmente o transitano nel territorio comunale.
2. I servizi alla persona sono conteggiati come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla LR 12/2005.
3. I servizi alla persona, indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia, sono delle seguenti tipologie:

#### *Servizi per l'infanzia e l'istruzione (Pist)*

I servizi per l'infanzia e l'istruzione comprendono gli asili nido e i micronidi, le scuole materne, le strutture per i cicli di istruzione per i quali vige l'obbligo scolastico e le scuole medie superiori (scuole secondarie di secondo grado). Comprendono anche le attrezzature complementari e le aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

#### *Servizi culturali e ricreativi (Pcur)*

I servizi culturali comprendono, a solo titolo esemplificativo, i cinema, i teatri, gli auditorium, le sedi per mostre ed esposizioni, i centri culturali e ricreativi, le palestre, le biblioteche, le sale per incontri, i centri congressi polivalenti, le sale di ritrovo e tutte le altre attività a queste assimilabili.

Comprendono anche i relativi spazi di servizio e di supporto, fra i quali le attività di ristorazione, gli uffici complementari e gli spazi tecnici connessi.

#### ***Servizi socio-sanitari e assistenziali (Pssa)***

Tali servizi comprendono, a solo titolo esemplificativo, i servizi sanitari (ospedali e cliniche di cura), i servizi per gli anziani (residenze sanitarie per anziani) e per i minori, i servizi per l'assistenza socio-sanitaria (day hospital, centri di riabilitazione e altre strutture di base) e altri servizi similari.

Comprendono anche i relativi spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici connessi.

#### ***Servizi amministrativi (Pamm)***

I servizi amministrativi comprendono, a solo titolo esemplificativo, le sedi istituzionali amministrative, le sedi degli organi decentrati dello Stato (finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale), le poste e telecomunicazioni, e altri servizi similari.

Comprendono anche gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici a tali servizi connessi.

#### ***Servizi per la sicurezza (Psic)***

I servizi per la sicurezza comprendono le caserme di carabinieri, guardia di finanza, polizia, vigili del fuoco, protezione civile e altri servizi similari.

Nelle aree per Servizi per la sicurezza si applicano le disposizioni legislative di settore.

#### ***Servizi religiosi (Prel)***

I servizi religiosi comprendono gli immobili in genere destinati alle attività religiose e di culto: le chiese ed altri luoghi di culto, gli immobili destinati alla residenza dei Ministri di culto e del personale, gli oratori e i relativi immobili destinati ad attività complementari connesse (sportive, ricreative, educative, sociali, culturali, ecc), le sedi di congregazioni religiose e relativi immobili destinati ad attività complementari connesse (catechistiche, ricreative, sociali, culturali, assistenziali, ricettive e di ospitalità, ecc.).

Per quanto non trattato dalle presenti norme si applicano, alle aree per attrezzature religiose, le disposizioni della LR 12/05.

#### ***Servizi cimiteriali (Pcim)***

Le strutture cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono comprese le attrezzature religiose annesse, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

Gli interventi sulle strutture cimiteriali inoltre sono regolate dal relativo piano di settore.

#### ***Servizi residenziali pubblici e sociali (Pres)***

Sono servizi residenziali pubblici e sociali le aree destinate ad accogliere edilizia residenziale pubblica (ERP) ed edilizia residenziale sociale, qualora quest'ultima sia disciplinata da convenzione di durata almeno ventennale. Tali servizi residenziali costituiscono standard aggiuntivo rispetto a quello minimo di legge.

4. La simbologia riportata nelle tavole del PdS fa riferimento all'attività prevalente a cui è destinata l'area o l'edificio.
5. Nelle aree di cui sopra è ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale addetto e per il personale di custodia, avente superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a 100 mq; tale possibilità è esclusa per i servizi e le attrezzature di interesse pubblico o generale non di pubblica proprietà.
6. Nelle aree di cui sopra sono ammesse attività commerciali di vicinato, para-commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, nei limiti della loro compatibilità con la funzione pubblica o di interesse pubblico o generale che si svolge nell'area e come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è connessa.
7. Le dotazioni di parcheggi pubblici verranno definite, in sede di procedimento abilitativo, in relazione alla domanda di sosta indotta e ai livelli di accessibilità dell'area e del suo contesto urbano e in coerenza con quanto definito nelle norme del Piano delle Regole.
8. La realizzazione dei servizi alla persona non è vincolata da limiti massimi di superficie lorda di pavimento, di superficie coperta e di altezza. Per le distanze valgono le disposizioni di legge, fatte salve le possibilità di deroga qualora previste dalla legislazione di settore.

#### **articolo 12. Aree per servizi del verde e degli spazi aperti**

1. Sono i servizi destinati alla fruizione dello spazio inedificato della città.
2. I servizi del verde sono conteggiati come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla LR12/2005.
3. Obiettivi:

Il Piano di Governo del Territorio persegue l'obiettivo della tutela, del miglioramento e dell'incremento delle aree verdi, private e pubbliche e, più in generale, dell'insieme degli spazi pubblici o a uso pubblico inedificati sui quali si fonda il funzionamento della città pubblica, mediante la riorganizzazione degli spazi esistenti e la localizzazione di ulteriori spazi, in modo tale da dare forma a una maglia di spazi pubblici fortemente riconoscibile in quanto dotata di unitarietà nella scelta delle soluzioni formali e dei materiali e in grado di riconnettere le diverse parti edificate e i differenti nuclei urbani.

L'insieme delle aree per servizi del verde e degli spazi aperti a uso pubblico dovrà contribuire alla formazione della rete ecologica locale. Nello specifico dovranno essere incentivate nuove alberature, l'estensione delle aree verdi esistenti o la costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili).

In queste aree va incentivata la messa in sicurezza della rete dei percorsi di connessione tra le varie aree distribuite sul territorio al fine di garantirne l'utilizzo dai cittadini residenti nelle differenti parti del territorio.
4. I servizi del verde e degli spazi pubblici o a uso pubblico, indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia, sono delle seguenti tipologie:



***Parchi, giardini e aree a verde (Vpar)***

Comprendono le aree destinate alla conservazione e valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e paesaggistico nonché le attrezzature necessarie alla corretta fruizione pubblica (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano).

***Servizi sportivi e del tempo libero ineditati (Vstl)***

I servizi per lo sport e tempo libero così classificati comprendono gli impianti e i servizi destinati all'impianistica sportiva e ricreativa pubblica e privata. Essi comprendono anche gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici connessi.

***Spazi pavimentati pubblici o di uso pubblico (Vpav)***

Comprendono le principali piazze e connessioni pedonali all'interno del territorio urbanizzato, pubbliche o di uso pubblico. Sono comprese le attrezzature necessarie alla corretta fruizione pubblica (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano).

***Orti sociali (Vort)***

Comprendono le aree di proprietà comunale destinate all'attività orticola e di giardinaggio da parte dei cittadini che ne fanno richiesta; tali aree sono disciplinate da apposito regolamento.

***Aree funzionali alla sicurezza idrogeologica (Vidr)***

Individuano le zone, costituenti la rete ecologica comunale, entro le quali sono possibili unicamente interventi di carattere naturalistico-ambientale funzionali al mantenimento o al raggiungimento di adeguate condizioni di sicurezza idrogeologica.

5. Nelle aree di cui al presente articolo è consentita l'installazione unicamente di chioschi per bibite, giornali, blocchi per servizi e simili, nel rapporto di copertura del suolo del 5% massimo, laddove non inibito da piani e disposizioni più restrittive in relazione alla rete ecologica.
6. Non viene computata come copertura del suolo l'installazione di strutture amovibili e/o temporanee, quali ad esempio tensostrutture e tende di copertura.
7. La rete ecologica, coerentemente alle indicazioni del PTCP della Provincia di Como, è definita all'interno del Piano delle Regole del PGT ed è costituita dalle aree individuate alla macro scala dagli strumenti di programmazione e pianificazione sovraordinati. La disciplina di intervento per tali aree fa riferimento agli indirizzi e ai disposti normativi degli strumenti da cui discendono, come declinati all'interno del Piano delle Regole.
8. Negli elaborati grafici del PdS sono individuate con apposito segno grafico le aree da riservare all'attuazione delle misure strutturali di invarianza idraulica e idrologica come definite dal Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7 'Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)'. Su tali aree è prioritariamente indirizzato l'impiego delle risorse derivanti dalla monetizzazione disciplinata dall'art.16 del Regolamento regionale sopra citato.

### articolo 13. Aree per servizi tecnologici e ambientali

1. Sono le aree che accolgono le attrezzature destinate alla fornitura di determinati servizi quali il gas, l'acqua, ecc., oppure allo smaltimento e trattamento dei rifiuti.
2. Le aree per servizi tecnologici sono conteggiate come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla LR12/2005.
3. I servizi tecnologici, indicati nelle tavole del PdS con apposita simbologia, sono delle seguenti tipologie:

#### *Impianti tecnologici (Ttec)*

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, gli ecocentri e le aree di compostaggio degli scarti naturali. Comprendono anche i relativi locali di servizio, accessori e spazi tecnici connessi.

4. Nelle aree così classificate è ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale addetto e per il personale di custodia, avente superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a 100 mq; tale possibilità è esclusa per i servizi e le attrezzature di interesse pubblico o generale non di pubblica proprietà.
5. La realizzazione dei servizi tecnologici e ambientali non è vincolata da limiti massimi di Slp, di superficie coperta e di altezza. Per le distanze valgono le disposizioni di legge, fatte salve le possibilità di deroga qualora previste dalla legislazione di settore.
6. Impianti radio trasmettenti  
Gli ambiti di concentrazione degli impianti radio trasmettenti o di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica sono individuati in base al principio di precauzione, a tutela della salute della collettività, in analogia alle disposizioni contenute all'art. 4, comma 8, della LR 11/01 e successive modificazioni e integrazioni.  
Gli eventuali nuovi impianti dovranno obbligatoriamente essere realizzati all'interno di detti ambiti, salvo dimostrazione dell'inadeguatezza o dell'insufficienza di dette localizzazioni a garantire la necessaria copertura del territorio da servire. In tal caso si procederà all'individuazione di nuovi ambiti tramite apposite varianti al Piano dei Servizi o deliberazione di Consiglio Comunale atta a identificare, motivatamente, altri e diversi siti.
7. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse attività commerciali di vicinato, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area e come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.
8. Le dotazioni di parcheggi pubblici verranno definite in sede di progetto attuativo in relazione alla domanda di sosta indotta e ai livelli di accessibilità.

### articolo 14. Aree per servizi alla mobilità

1. Sono i servizi destinati alle diverse forme della mobilità.

2. Le aree per i servizi alla mobilità sono conteggiate come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla LR12/2005 solo relativamente alle aree a parcheggio, e con le modalità definite all'articolo 9.
3. Il PGT persegue l'obiettivo di tutelare, migliorare e sviluppare la mobilità, in particolare di quella ciclo-pedonale, e dei connessi spazi per la sosta.
4. I servizi alla mobilità, indicati nelle tavole del PdS con apposita simbologia, sono delle seguenti tipologie:

***Viabilità di progetto (Mvia)***

Sono le aree destinate alla qualificazione della rete viaria esistente o alla realizzazione di nuove strade carrabili. La precisa definizione planimetrica e dimensionale dovrà avvenire in sede di definizione del relativo progetto esecutivo.

Nelle tavole del Piano dei Servizi sono indicate le nuove strade previste.

Le strade per le quali non è prodotta alcuna indicazione sono destinate a mantenere il calibro e gli allineamenti attuali, a meno di diversa determinazione in fase di progettazione dell'opera e in ragione di motivi di sicurezza.

La rappresentazione grafica, contenuta nelle tavole del piano, delle strade e delle intersezioni stradali ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi. Sono invece vincolanti i recapiti delle strade.

***Aree a parcheggio (Mpar)***

Comprendono le aree destinate alla sosta, temporanea o prolungata, dei veicoli ed i relativi spazi di accesso e di manovra.

La loro disciplina è sviluppata nelle norme del PdR.

***Percorsi e collegamenti ciclopedonali (Mcic)***

Sono le aree, esistenti e previste, destinate alla rete dei percorsi ciclabili e ciclopedonali.

La rappresentazione grafica della rete dei percorsi ciclabili, contenuta nelle tavole del piano, ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi. Sono invece vincolanti i recapiti dei percorsi.

Eventuali indicazioni relative a sottopassi, passerelle pedonali e ciclabili assumono carattere indicativo. La loro precisa definizione planimetrica e dimensionale dovrà avvenire in sede di definizione del relativo progetto esecutivo.

Nella tavola di piano, la specificazione portante / complementare è indicativa, ha carattere funzionale e non implica cogenza nella individuazione delle priorità di intervento; la specificazione esistente / previsti ha carattere puramente ricognitivo.

Sui percorsi e collegamenti ciclopedonali e sulle strade dalle quali si accede alle aree a PLIS, per ragioni di interesse pubblico e previo eventuali accordi con i proprietari aventi titolo il Comune ha facoltà di intervenire direttamente nell'effettuazione di interventi di manutenzione e miglioramento.

***Aree di servizio per la distribuzione del carburante e autolavaggi (Mcar)***

I distributori per carburante sono realizzabili in coerenza con il relativo piano di settore. Nelle aree di servizio per la distribuzione del carburante sono ammesse le attività di servizio e vendita connessi alla distribuzione dei carbu-

ranti secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente e dal piano di settore comunale. Nelle more della approvazione del piano di settore non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti. Per gli impianti esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli edifici non possono superare il rapporto di copertura del 20%.

Per gli autolavaggi valgono le disposizioni di legge vigenti.

### **TITOLO 3. DISCIPLINA DEI SERVIZI DA LOCALIZZARE IN FASE ATTUATIVA**

#### **articolo 15. Dotazione minima di servizi**

1. La dotazione minima di aree per servizi di interesse pubblico o generale, da reperire in loco o monetizzabili, da assicurare nell'ambito di permessi di costruire convenzionati, piani attuativi o atti di programmazione negoziata è definita nella normativa del DdP e del PdR.
2. Il reperimento delle aree per servizi deve avvenire, preferibilmente, nell'ambito dell'area di intervento. È ammessa la cessione di aree esterne al perimetro di intervento, a condizione che ne sia garantita l'accessibilità e la fruibilità. Tale facoltà deve essere effettivamente valutata in sede di permesso di costruire convenzionato, piano attuativo o atto di programmazione negoziata, qualora ha luogo l'individuazione e la localizzazione delle dotazioni minime previste mentre le modalità di intervento e di realizzazione devono essere oggetto di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

#### **articolo 16. Disciplina dei servizi da localizzare nei tessuti consolidati urbani del Piano delle Regole**

Nelle aree del tessuto urbano consolidato gli interventi che, in coerenza con le indicazioni del PdR, prevedono il cambio di destinazione d'uso comportante un maggior carico insediativo, anche senza opere e interventi edilizi impongono una cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche come quantificata dal PdR.

1. Per i servizi e le attrezzature di interesse pubblico o generale non è prevista la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche in presenza di specifica convenzione che regoli la durata temporale del servizio insediato.

#### **articolo 17. Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano**

1. Le superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione (AT) definiti dal DdP sono da definirsi e localizzarsi all'interno dei relativi strumenti di pianificazione, nell'osservanza delle disposizioni seguenti e degli specifici indirizzi contenuti nelle schede degli AT.

2. In generale, ogni intervento previsto negli ambiti di trasformazione deve garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche come definita all'articolo 15.
3. In sede di rilascio del permesso di costruire, per ogni intervento previsto negli ambiti di trasformazione del DdP si deve fare inoltre riferimento, in tema di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, a quanto definito dal comma 4 d-ter) di cui all'art.16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
4. Entro i servizi e le attrezzature pubbliche da realizzarsi nella fase attuativa degli ambiti di trasformazione disciplinati da Documento di Piano devono essere considerati gli interventi funzionali al rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio).
5. L'eventuale monetizzazione di tali interventi è disciplinata dall'art.16 del Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7 'Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)'.

## **TITOLO 4. DISCIPLINA DEI SERVIZI DI CITTADINANZA ATTIVA**

### **articolo 18. Principi**

Il PdS riconosce i servizi di cittadinanza attiva quali servizi a sussidiarietà orizzontale, funzionali al rafforzamento delle pratiche comunitarie di auto-organizzazione, auto-aiuto e solidarietà.

### **articolo 19. Definizione**

I servizi di cittadinanza attiva sono quelli erogati da soggetti non pubblici e /o istituzionali, e funzionali, attraverso forme di auto-organizzazione dei soggetti sociali (singoli o aggregati), al soddisfacimento di interessi pubblici e/o collettivi di tipo solidaristico.

### **articolo 20. Modalità attuative**

1. I servizi di cittadinanza attiva sono realizzati, erogati e gestiti dai soggetti sociali, previa concertazione e convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.
2. L'eventuale necessità di opere edilizie o infrastrutturali funzionali all'erogazione di servizi di cittadinanza attiva è disciplinata dai parametri urbanistici ed edilizi definiti dalla strumentazione vigente.
3. Tali servizi sono erogabili in modo promiscuo ad altre funzioni  
\_ all'interno del tessuto urbano consolidato, fatta salva la compatibilità delle attività previste con le funzioni in essere e con la destinazione d'uso qualificante l'area o l'edificio

\_ all'interno di aree e strutture nelle disponibilità dell'Amministrazione Comunale

4. Le dotazioni di parcheggi pubblici a servizio della funzione erogata devono essere definite in sede di progetto, in relazione alla domanda di sosta indotta e ai livelli di accessibilità.

## **TITOLO 5. LE "PORTE"**

1. Nella cartografia del PdS, sono indicate le "porte", ovvero le aree preposte alla realizzazione di interventi funzionali alla qualificazione urbana e infrastrutturale.
2. Le "porte ambientali" e le "porte del Parco" sono destinate a interventi di miglioramento dell'accessibilità e della fruizione delle aree di eccellenza paesistico-ambientale.
3. Le "porte urbane" e le "porte territoriali" sono destinate a interventi di moderazione del traffico, funzionali a garantire maggiori condizioni di sicurezza stradale e per la mobilità ciclopedonale, e al contempo migliorare la qualità dello spazio pubblico.
4. Gli interventi nelle aree destinate a "porte", secondo le definizioni di cui sopra, saranno specificamente definiti in fase di procedura attuativa.

## **TITOLO 6. DISCIPLINA DEI SERVIZI A-SPAZIALI**

### **articolo 21. Principi**

Il PdS considera che al miglioramento della qualità della vita urbana e alla coesione culturale, sociale ed economica della comunità insediata concorrono anche i servizi non necessariamente erogabili attraverso attrezzature materiali e tali, pertanto, da configurarsi in termini a-spaziali.

### **articolo 22. Definizione**

Costituiscono i servizi a-spaziali, a titolo esemplificativo, la rete dei servizi per la famiglia, la disabilità, i minori, gli anziani, gli stranieri, per la solidarietà ed il volontariato, per il diritto allo studio, per i giovani, per le imprese, per la competitività e l'attrattività del territorio.

### **articolo 23. Modalità attuative**

1. I servizi a-spaziali sono sempre e ovunque attuabili, fatta salva  
\_ la compatibilità delle attività previste con le funzioni in essere e con la destinazione d'uso qualificante l'area o l'edificio  
\_ le necessità di parcheggi pubblici, da definirsi in sede di definizione progettuale del servizio, in relazione alla domanda di sosta indotta e ai livelli di accessibilità
2. Nell'ambito della gestione del PdS, qualora la dotazione minima dei servizi esistenti risulti soddisfatta riguardo alle esigenze espresse dalla popolazione,

l'Amministrazione Comunale può convertire la specifica dotazione minima di servizi, dovuta nell'ambito di permessi di costruire convenzionati, piani attuativi o atti di programmazione negoziata, dalla dimensione fisica a quella a-spaziale attraverso un trasferimento effettuabile mediante monetizzazione, finalizzata al sostentamento dei servizi a-spaziali erogati dall'ente.

## **TITOLO 7. MODALITÀ ATTUATIVE DEI SERVIZI**

### **articolo 24. Aree per servizi di competenza comunale**

1. Le aree interessate dalle previsioni del PdS, comprese le aree necessarie per la realizzazione di sedi stradali o di percorsi ciclo-pedonali, di competenza diretta dell'Amministrazione Comunale, sono individuate nella cartografia di piano.
2. Sulle aree così individuate e mediante apposita convenzione, l'Amministrazione Comunale può affidare - adottando le prescritte procedure - l'intervento ad altri Soggetti che ne abbiano titolo ai sensi dei disposti della vigente normativa sui contratti e servizi pubblici nonché della vigente normativa sui servizi pubblici locali.
3. I succitati Soggetti devono:
  - provvedere alla realizzazione, su area concessa in diritto di superficie e in strutture edilizie di nuova realizzazione o recuperate allo scopo, delle attrezzature pubbliche previste dal PdS, in base a un progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale e da essa approvato
  - provvedere alla gestione del servizio pubblico locale secondo i contenuti della concessione
4. La convenzione regola i termini temporali, economici e prestazionali della concessione del servizio pubblico, nel rispetto degli indirizzi amministrativi e dei disposti della vigente normativa settoriale. La stessa convenzione disciplina, attenendosi alle norme di rango sovraordinato, le modalità di realizzazione e/o fornitura nonché di successiva gestione delle attrezzature pubbliche preordinate allo svolgimento del servizio.

### **articolo 25. Aree per servizi di altri enti pubblici o istituzioni**

Nelle aree destinate a servizi, già appartenenti ad altri enti pubblici o istituzioni che gestiscono servizi pubblici o di uso pubblico e/o collettivo, comprese quelle di proprietà di enti religiosi, le previsioni del PdS demandano al Soggetto proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso.

### **articolo 26. Aree per servizi con vincolo di destinazione**

1. Concorrono alla formazione dell'offerta di servizi prevista dal PdS anche quelli gestiti da privati e che rivestono interesse pubblico o generale. I servizi privati sono da intendersi di interesse pubblico o generale se assimilabili ai servizi pubblici ovvero finalizzati a produrre rilevanti benefici collettivi e a garantire qualità, accessibilità ed equità del costo di fruizione.

2. Le previsioni del PdS così definite demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso.
3. Negli edifici con funzioni d'uso incompatibili, esistenti all'interno delle aree per servizi con vincolo di destinazione, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo. Altre tipologia di intervento e il cambio di destinazione d'uso può avvenire solo a esito di una procedura di convenzionamento che definisca le modalità di gestione del servizio e gli standard urbanistici eventualmente necessari.
4. La realizzazione da parte dei privati di servizi e attrezzature può avvenire alle seguenti condizioni:
  - gli interventi devono essere oggetto di convenzione approvata dal Consiglio Comunale per il riconoscimento della pubblica utilità, salvo che non si tratti di previsioni confermate o contenute in strumenti di pianificazione attuativa già definitivamente approvati
  - il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipulazione, con il Comune, di apposita convenzione che dovrà definire natura, dimensioni e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per la diversa destinazione degli immobili in caso di cessazione del servizio proposto e quantificare, in relazione alla natura dei servizi e delle attrezzature, gli indici di utilizzazione fondiaria ed eventuali caratteristiche tipo-morfologiche

#### **articolo 27. Aree per servizi negli ambiti di trasformazione**

1. Concorrono alla definizione dell'offerta del PdS i servizi (o le aree a questi propedeutiche) che derivano dall'attuazione delle previsioni del DdP relativamente agli ambiti di trasformazione in esso individuati e nelle quantità minime indicate nelle presenti norme.
2. All'interno degli ambiti di trasformazione, qualora l'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche risultasse necessaria per il completamento e il raggiungimento degli obiettivi definiti per ciascuna area di trasformazione, l'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente attraverso le procedure espropriative.

### **TITOLO 8. DISPOSIZIONI FINALI**

#### **articolo 28. Interventi sugli edifici esistenti**

Fino a quando l'Amministrazione Comunale o l'ente pubblico competente o i privati non daranno attuazione alle previsioni del Piano dei Servizi, all'interno delle aree dallo stesso disciplinate sono consentiti esclusivamente gli interventi sino alla manutenzione straordinaria degli edifici esistenti e la prosecuzione delle attività in essere.

#### **articolo 29. Aree a servizi in ambiti di trasformazione**

Le aree a servizi presenti all'interno degli ambiti di trasformazione rimangono a ciò destinate fino all'approvazione degli strumenti attuativi finalizzati all'attuazione delle previsioni previste per gli ambiti di trasformazione stessi. In



sede di definizione dello strumento attuativo o dell'atto di programmazione negoziata potrà essere prevista una diversa localizzazione, forma e dimensione dell'area a servizi.

### **articolo 30. Automatismo della progettualità attuativa**

1. Le destinazioni riportate nelle tavole con apposita simbologia, secondo la classificazione tipologica di cui alle presenti norme, hanno valore prescrittivo e potranno essere modificate, sempre nell'ambito delle destinazioni per servizi, in ragione dei programmi di intervento comunali o di specifici progetti, con la stessa deliberazione di Consiglio Comunale che approvi detti programmi o progetti, senza che per ciò si debba approvare apposita variante al Piano dei Servizi.
2. Parimenti, potranno essere modificate le specifiche destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, eventualmente previste negli altri atti del PGT, con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione; in tali casi le relative motivazioni devono risultare nella deliberazione di adozione del piano attuativo da parte del Consiglio Comunale.

### **articolo 31. Servizi religiosi**

L'insediamento di nuove aree da destinare a servizi religiosi (Pr) è ammesso solo mediante specifica procedura di variante al Piano dei Servizi secondo le procedure di legge.

### **articolo 32. Funzioni e ambiti assoggettati a variante**

Le destinazioni, per come anche mappate nella tavola del PdS, riferite

- a. ai servizi del verde e degli spazi pubblici o a uso pubblico e alle aree della rete ecologica, in quanto finalizzate alla costruzione della rete ecologica e alla struttura di funzionamento ecosistemico complessivo del territorio,
- b. alla sede municipale, alle due scuole primarie, alla scuola media e all'ambito per servizi culturali e ricreativi di via Volta, in quanto strutturali l'erogazione di servizi fondamentali di carattere pubblico

non sono modificabili con altre destinazioni che non rispondano a tale funzione, se non attraverso un procedimento di variante del PdS.