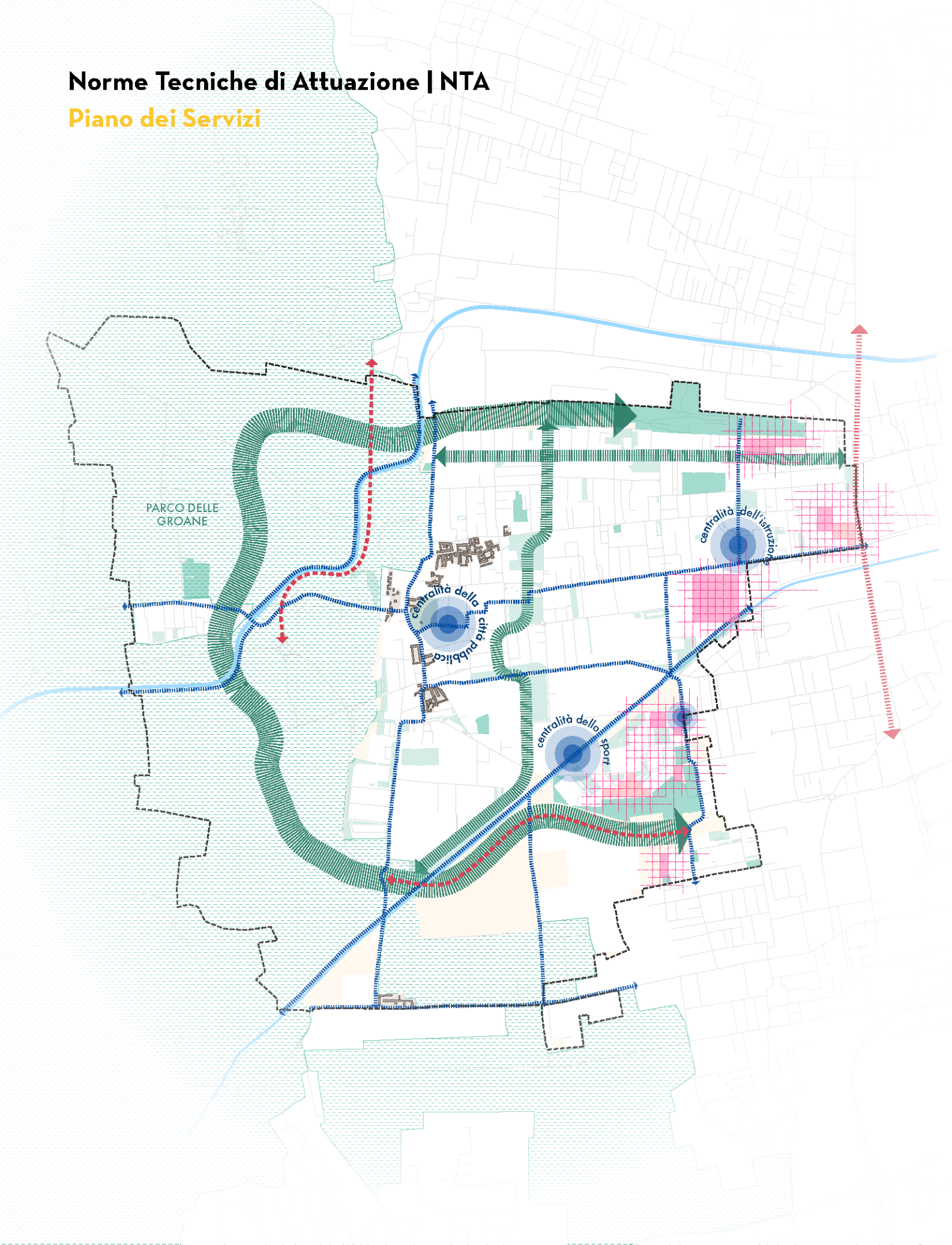


Norme Tecniche di Attuazione | NTA

Piano dei Servizi



ADOZIONE con Delibera del C.C. n. __ del ____
APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. __ del ____

BOZZA, per pubblicazione ai fini VAS e alla raccolta dei pareri delle parti sociali ai sensi della LR 12/05.

ATTRIBUZIONI

SINDACO

Magda Beretta

SEGRETARIO COMUNALE

dott. ssa Elisa Terrazzino

ASSESSORE SPORTELLO UNICO EDILIZIA, URBANISTICA, MOBILITA' E TRASPORTI, AZIENDE PARTECIPATE

arch. Gianluca Bogani

UFFICIO DI PIANO

arch. Sabrina Bonato [Responsabile Settore Servizi Territoriali]

geom. Alberto Arosio

arch. Barbara Arosio

sig.ra Lorena Bergomi

arch. Francesco Bonacci

arch. Alberto Ceriani

arch. Vanessa Falcone

COLLABORATORI AMMINISTRATIVI

sig.ra Ida Donvito

sig.ra Lucrezia Sentinella

CENTRO STUDI PIM

dott. Franco Sacchi [Direttore]

arch. Cristina Alinovi [Capo progetto]

ing. Francesca Boeri [VAS-PUGSS]

ing. Mauro Barzizza, ing. Matteo Gambino [PGTU]

p.t. Francesca Bugnoni [Consulenti esterni]

maggio 2025, rev. giugno 2025, gennaio 2026

IST_32_23_ELA_TE67

Sommario

TITOLO I DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI	4
CAPO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	4
ART. 1 - NATURA E CONTENUTI	4
ART. 2 - RAPPORTO CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA	4
ART. 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI	4
ART. 4 - SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE [SIT]	5
CAPO II - DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 5 - RAPPORTO CON ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE	5
ART. 6 - DEFINIZIONI	5
ART. 7 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	5
ART. 8 - AGGIORNAMENTI DEL PIANO DEI SERVIZI	6
TITOLO II DISCIPLINA DEI SERVIZI	7
CAPO I – SISTEMA DEI SERVIZI	7
ART. 9 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI	7
ART. 10 - SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	7
ART. 11 - SERVIZI ABITATIVI SOCIALI [SAS]	8
ART. 12 - SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO O GENERALE	8
CAPO II – DISCIPLINE SPECIFICHE	9
ART. 13 - AREE DESTINATE AD INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ	9
ART. 14 - SERVIZI RELIGIOSI	10
ART. 15 - AREE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI TECNOLOGICI	10
ART. 16 - SERVIZI E ATTREZZATURE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	10
ART. 17 - IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E RADIOTELEVISIVI	11
CAPO III – DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI	11
ART. 18 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	11
ART. 19 - ISTITUTO DELLE MONETIZZAZIONE	13
ART. 20 - ISTITUTO DELLE MONETIZZAZIONE PER I NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	13
ART. 21 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO - CONGUAGLIO DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI	14
ART. 22 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	14
CAPO IV– DISPOSIZIONI SPECIALI	15
ART. 23 - INCREMENTO DI SL PER IL PERSEGUIMENTO DI OBIETTIVI DELLA CITTÀ PUBBLICA	15
ART. 24 - AMBITI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE [ACA]	16
ART. 25 - SERVIZI QUALITATIVI	16
ART. 26 - AMBITI DI INTERVENTO STRATEGICO DELLA CITTÀ PUBBLICA	17
CAPO V– RETE ECOLOGICA COMUNALE	17
ART. 27 - CONTRIBUTI E INTERVENTI PER L’INCREMENTO DELLA NATURALITÀ E L’AUMENTO DELLA BIODIVERSITÀ	17
ART. 28 - RETE ECOLOGICA COMUNALE [REC]	19
CAPO VI– DISPOSIZIONI FINALI	20
ART. 29 - VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ DEI COSTI DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI	20
ART. 30 - PRINCIPALI SIGLE ED ACRONIMI CONTENUTI NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	21

TITOLO I | DISPOSIZIONI e PRINCIPI GENERALI

CAPO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - Natura e contenuti

1. Il Piano dei Servizi [PdS], unitamente al Documento di Piano e al Piano delle Regole, è articolazione del Piano di Governo del Territorio, ed è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della LR 12/2005.
2. Il Piano dei Servizi costituisce lo strumento di programmazione e gestione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, al fine di soddisfare i bisogni della popolazione stabilmente residente, di quella insediabile, secondo le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole, e di quella gravitante sul territorio comunale.
3. Il Piano dei Servizi individua le attrezzature e i servizi esistenti, consentendone la trasformazione all'insorgere di nuovi bisogni, e definisce le attrezzature e i servizi previsti al fine dell'integrazione e del potenziamento dell'offerta complessiva.
4. Per il raggiungimento della finalità di cui al precedente comma, il Piano dei Servizi definisce la dotazione da assicurare negli interventi di nuova edificazione, nei piani attuativi e negli interventi realizzabili a mezzo di titolo abilitativo convenzionato, nonché a seguito di cambi d'uso.
5. Il Piano dei Servizi risponde agli obiettivi e ai criteri indicati dal Documento di Piano [DdP] per il sistema delle attrezzature e dei servizi e assicura la conformità ovvero la compatibilità delle aree destinate alla loro localizzazione con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati e di settore.

Art. 2 - Rapporto con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata

1. Il Piano dei Servizi recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi degli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati, in conformità alle normative vigenti, laddove prevalenti: Piano Territoriale Regionale [PTR], Piano Territoriale Paesaggistico Regionale [PTPR], Piano Regionale della Mobilità Ciclistica [PRMC], Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale [PTCP], Piano Urbano della mobilità Sostenibile [PUMS], Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane e Parco naturale delle Groane, Piano di Indirizzo Forestale [PIF] e dagli ulteriori piani di settore che hanno effetti diretti sulla pianificazione comunale.

Art. 3 - Elementi costitutivi

1. Richiamata l'analisi del Quadro Conoscitivo comunale e sovralocale contenuta negli elaborati cartografici dal n. 01. QC al n. 10. QC del Documento di Piano, il Piano dei Servizi si compone dei seguenti documenti ed elaborati cartografici:
 - Norme tecniche di attuazione [NTA]
 - n. 01. PdS "Aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: Previsioni", scala 1:5.000;
 - n. 02. PdS "Rete verde e Rete ecologica comunali", scala 1:5.000;

Allegati di Indirizzo del PdS

- Piano Generale del Traffico Urbano [PGTU]
2. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo [PUGSS] costituisce parte integrante del Piano dei Servizi.
 3. Il Piano dei Servizi recepisce, ai sensi dell'articolo 9 comma 8bis della LR 12/05, le infrastrutture pubbliche [Interventi strutturali] necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica e idrogeologica previste nello Studio comunale di gestione del rischio idraulico, parte integrante del Piano dei Servizi stesso.
 4. Le presenti Norme Tecniche nonché gli elaborati cartografici nn. PdS.01, PdS.02 del Piano dei Servizi hanno carattere prescrittivo.

Art. 4 - Sistema Informativo Territoriale [SIT]

1. La raccolta, l'elaborazione e la gestione delle informazioni georiferite, costituiscono lo strumento principale della pianificazione comunale generale, delle successive fasi di pianificazione attuativa e di diretta realizzazione dei singoli interventi.
2. La raccolta e la gestione delle informazioni georiferite relative al territorio comunale è garantita attraverso lo sviluppo del Sistema Informativo Territoriale [SIT] del Comune di Senago, inteso come l'insieme di personale, sistemi informatici e dati.
3. Le banche dati raccolte in occasione della redazione della Variante al Piano di Governo del Territorio [PGT] costituiscono il quadro conoscitivo del territorio comunale e sono periodicamente aggiornate, secondo un processo aperto al quale partecipano soggetti istituzionali e operatori privati.
4. Costituisce specifico sviluppo del Sistema Informativo Territoriale [SIT], il "Catalogo dei servizi" per la gestione delle informazioni georiferite relative ai servizi e alle reti dei sottoservizi esistenti, anch'esso soggetto nel tempo a implementazione e periodici aggiornamenti.
5. Lo sviluppo del SIT è altresì funzionale allo Sportello Telematico Polifunzionale dell'ente in quanto consente la consultazione ai cittadini e agli operatori delle cartografie tematiche aggiornate [es. database topografico, PGT, stradale e numerazione civica, catasto, sottoservizi, proprietà comunali, ecc.].

CAPO II - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 5 - Rapporto con altri strumenti di pianificazione e programmazione

1. Al fine della razionalizzazione del sistema dei servizi a rete i contenuti del Piano dei Servizi recepiscono quelli del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo [PUGSS].
2. Il Piano dei Servizi costituisce atto di indirizzo per i contenuti del Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
3. Al fine del coordinamento delle previsioni di sviluppo insediativo con gli interventi infrastrutturali volti al miglioramento delle condizioni della mobilità, i contenuti del Piano dei Servizi per la viabilità e le altre infrastrutture dovranno essere approfonditi e coordinarsi con le previsioni del Piano Generale del Traffico Urbano nonché i relativi Piani Particolareggiati e di dettaglio attuativi.

Art. 6 - Definizioni

1. Si definiscono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 9 comma 10 della L.R. 12/2005, i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.
2. Si definiscono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di rango territoriale comunale tutti i servizi che rispondono a criteri di utenza e accessibilità garantita di tipo prevalentemente comunale.
3. Si definiscono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di rango territoriale sovra comunale tutti i servizi che rispondono a criteri di utenza e accessibilità garantita di tipo prevalentemente sovra comunale.

Art. 7 - Attuazione del Piano dei Servizi

1. I servizi e le attrezzature, in via prioritaria, sono realizzati dall'Amministrazione Comunale. Ove l'area sia di proprietà pubblica, è ammessa la concessione a cooperative, organismi del Terzo settore o privati per la realizzazione e la gestione dei servizi e delle attrezzature previa apposita convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari, che disciplini le modalità e i tempi di esecuzione delle opere - secondo il progetto approvato con

Delibera di Giunta comunale, l'uso stabilito dal PdS e di gestione, oltre che la garanzia dell'utilizzo per finalità di interesse generale.

2. I servizi e le attrezzature interessanti aree di proprietà privata, potranno essere direttamente realizzati anche dai soggetti proprietari previo convenzionamento ritenuto necessario a seguito di valutazione dell'interesse pubblico da parte della Giunta comunale che approva il progetto.
3. Il Piano dei Servizi [PdS] si attua altresì grazie alle strategie individuate nel Documento di Piano.
4. L'attuazione del PdS è inoltre perseguita attraverso le previsioni contenute nel Piano delle Regole per le aree subordinate a previa pianificazione attuativa ovvero per gli interventi da attuarsi a mezzo di titolo abilitativo convenzionato o atto unilaterale d'obbligo, secondo quanto disposto agli articoli 42 e 43 delle relative NTA del PdR degli Ambiti di Ricomposizione e Completamento. Per tali aree e interventi, l'edificazione è subordinata alla stipula della convenzione allegata al Piano Attuativo o al titolo abilitativo, nella quale è previsto il reperimento di aree a servizi mediante cessione gratuita al Comune, o apposizione di vincolo ad uso pubblico, o monetizzazione di tali aree, nonché gli impegni connessi alla realizzazione di opere di urbanizzazione ed eventuali interventi e servizi qualitativi aggiuntivi.
5. Fatto salvo quanto indicato ai precedenti cc. 3 e 4, l'acquisizione delle aree per servizi e attrezzature può avvenire tramite esproprio, acquisizione bonaria o compensazione nei termini di legge e in coerenza al Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
6. Per gli edifici o le singole unità immobiliari aventi destinazioni funzionali in contrasto con la destinazione a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale definita dal presente PdS, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. L'amministrazione comunale può altresì assentire la realizzazione di recinzioni delle relative aree se necessarie a garantire le condizioni di sicurezza e a proteggere le stesse da fenomeni di degrado. All'atto di acquisizione tali opere non sono oggetto di indennizzo.
7. I servizi e le infrastrutture che interessano anche il territorio di comuni confinanti sono realizzati previo accordo con gli stessi. L'accordo, anche nella forma di accordo tra amministrazioni ai sensi dell'art. 15 della L. 241/90 s.m.i, riguarda sia la loro realizzazione che la gestione operativa.

Art. 8 - Attuazione e aggiornamenti del Piano dei Servizi

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale, costituiscono aggiornamento al Piano dei Servizi e non variante allo stesso ai sensi della LR 12/2005, art. 9, c. 15:
 - a) la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale diversi da quelli specificatamente previsti dal Piano dei Servizi nell'elaborato cartografico n. 01. PdS "Aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: Previsioni", scala 1: 5.000;
 - b) il convenzionamento, l'asservimento o l'accreditamento di servizi privati di interesse generale;
 - c) le modifiche di tracciati delle infrastrutture della mobilità, se detta modifica è contenuta all'interno della relativa fascia di rispetto e non pregiudica le eventuali previsioni del PGT.

TITOLO II | DISCIPLINA DEI SERVIZI

CAPO I – SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 9 - Dotazione di aree per servizi

1. Il Piano dei Servizi assicura la dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per la popolazione residente nel Comune e per quella da insediare, così come previsto dall'art. 9, comma 3, della LR 12/2005.
2. Al fine di dimensionare la dotazione di servizi in rapporto alla popolazione insediata e da insediare, si definisce in **50 mq** di SL/ab il parametro quantitativo di riferimento inclusivo di verde e parcheggi.
3. Il PdS deve assicurare una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadri per abitante ai sensi dell'articolo 9 comma 3 della LR 12/05.
4. Non si computano, ai fini della dotazione di servizi, i Servizi Abitativi Sociali [SAS] di cui all'art. 11, c. 2 lett. b e c delle NTA del PdS.
5. Il Piano dei servizi annovera tra i servizi le seguenti categorie:
 - a) servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
 - b) infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente;
 - c) servizi privati di uso pubblico o generale.

Art. 10 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Il PdS individua nell'elaborato cartografico n. 01. PdS "Aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: Previsioni", in scala 1:5.000, le aree e gli edifici destinati al soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche, nonché le aree a verde urbano pubblico o private di uso pubblico.
2. Nelle aree di cui al c. 1, il PdS si attua secondo le modalità stabilite al precedente art. 7.
3. Il progetto delle singole opere pubbliche o di uso pubblico di nuova costruzione o ristrutturazione con cambio d'uso dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi di uso pubblico, previa valutazione del fabbisogno di spazi per parcheggi pertinenziali e pubblici.
4. Il progetto delle singole opere dovrà rispettare le indicazioni normative vigenti per rendere utilizzabili gli spazi pubblici agli utenti deboli, compresi i portatori di handicap.
5. All'interno dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, il PdS include le seguenti categorie:
 - Servizi amministrativi e istituzionali
 - Servizi e attrezzature scolastiche
 - Servizi religiosi [ai sensi articolo 71 della LR 12/05]
 - Servizi sportivi
 - Servizi ricreativi e culturali
 - Servizi socioassistenziali e alla persona
 - Servizi abitativi pubblici e sociali [edilizia residenziale pubblica e sociale, ad esclusione dell'edilizia residenziale convenzionata]
 - Aree per attrezzature e impianti tecnologici
 - Servizi e attrezzature cimiteriali
 - Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
 - Piazze e spazi pubblici o privati di uso pubblico
 - Aree per la sosta pubbliche e private ad uso pubblico
 - Opere ed impianti di regimazione e controllo delle acque

6. La classificazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di cui al precedente comma 5, è da intendersi ricognitiva. La realizzazione di servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico e generale è sempre libera in tutte le aree individuate dal PdS.
7. I servizi abitativi si compongono di Servizi Abitativi Pubblici [SAP] e di Servizi Abitativi Sociali [SAS] e contribuiscono, ai sensi dell'articolo 9 della LR 12/2005, alla dotazione di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale del comune. La definizione delle fattispecie e le modalità di reperimento dei SAS sono stabilite all'articolo 11 delle presenti NTA, mentre le relative dotazioni dovute sono disciplinate all'articolo 18 delle presenti NTA.
8. Nelle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono ammesse, se funzionali alle attività pubbliche o di interesse pubblico svolte, le destinazioni d'uso complementari alla residenza di cui all'art. 13 delle NTA del PdR, per una superficie lorda non superiore ad un indice edificatorio [IF] pari a 0,15 mq/mq per ogni categoria di servizio compatibilmente con le funzioni e le attrezzature già insediate.
9. Le attività e la tutela delle aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico nonché l'articolazione delle tipologie e delle componenti è stata definita nel Regolamento d'uso e tutela del verde pubblico e privato, ai quali si rinvia per i dettagli.
10. Ai fini del contenimento del consumo di suolo, è richiesta, a meno di non superabili e dimostrate condizioni ostative, la realizzazione di parcheggi pubblici e privati di uso pubblico in strutture multipiano o interrato compatibilmente con la Componente geologica e sismica e dello Studio comunale di gestione del rischio idraulico.
11. Nell'elaborato cartografico n. 01. PdS "Aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: Previsioni", in scala 1: 5.000, sono individuate le aree e i tracciati, esistenti e di progetto, destinati alla formazione della rete dei percorsi ciclabili e ciclopedonali di livello locale e intercomunale. Detta individuazione ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo dei tracciati in sede propria.

Art. 11 - Servizi abitativi sociali [SAS]

1. Si definiscono Servizi abitativi sociali [SAS], cosiddetto Housing sociale, quegli interventi che rispondono a esigenze abitative di interesse generale, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo, finalizzati ad incrementare l'offerta di alloggi e relative pertinenze a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato, risultanti da appositi atti normativi di carattere programmatico o specifico.
2. Il PdS suddivide i Servizi abitativi sociali, di cui al comma 1, in tre fattispecie:
 - a) edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato o in locazione con patto di futura vendita;
 - b) edilizia in locazione a canone convenzionato, concordato, o a canone moderato. La convenzione definirà il termine di durata delle relative locazioni che non potrà essere inferiore ad anni 30 o comunque ai sensi della normativa vigente. La convenzione indicherà le modalità e i termini di rinnovo o svincolo della locazione e relativo indennizzo;
 - c) edilizia per fabbisogni residenziali speciali e/o temporanei, ad esempio, residenze convenzionate per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi, residenze collettive, residenzialità temporanee. La convenzione indicherà le modalità e i termini di rinnovo o svincolo della locazione e relativo indennizzo.
3. Negli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU], Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU] del DdP e negli Ambiti di Ricomposizione [AR] e di Completamento [AC] del PdR, che prevedano funzioni residenziali, la realizzazione di Servizi Abitativi Sociali [SAS] costituisce uno degli "Obiettivi della città pubblica" per cui è prevista la possibilità di accedere all'Incremento di SL fino ad un massimo pari a $IT=0,15 \text{ mq/mq}$ di ST per il DdP e fino ad un massimo pari a $IT=0,20 \text{ mq/mq}$ di ST per il PdR non cumulabile alla forma di incentivazione prevista dalla LR 18/19 come previsto all'articolo 37 delle NTA del PdR.

Art. 12 - Servizi privati di uso pubblico o generale

1. Il PdS identifica come "Servizi privati di uso pubblico o generale", le aree e le attrezzature per servizi di proprietà e gestione privata che costituiscono un'ulteriore offerta di attrezzature e rispondono ad esigenze della collettività,

le cui prestazioni sono regolate da convenzione, atto di asservimento, regolamento d'uso o atto di accreditamento dell'organismo competente ai sensi dell'art. 9 comma 10 della LR 12/05.

2. L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione.
3. La convenzione disciplina:
 - l'oggetto del servizio, la sua utilizzazione sotto il profilo quantitativo e prestazionale, le modalità di gestione;
 - le condizioni particolari praticate per i cittadini di Senago o per le determinate categorie di utenti;
 - il termine di validità della convenzione e le modalità di rinnovo alla scadenza;
 - i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione, l'eventuale applicazione di penali per l'inadempimento e il potere di risoluzione;
 - la prestazione di garanzie fidejussorie.
4. La convenzione è accompagnata da una relazione finanziaria che dimostra la sostenibilità economica della realizzazione del servizio e della sua gestione in base ai contenuti della convenzione stessa.
5. La convenzione sarà redatta sulla base del testo tipo che sarà approvato dalla Giunta comunale con provvedimento successivo all'approvazione del presente Piano dei Servizi.
6. I servizi e le attrezzature interessanti aree non di proprietà pubblica, di cui all'art. 6 delle presenti norme, potranno essere realizzati anche da privati, previa dimostrazione della coerenza con il PdS e sulla base della convenzione di cui all'art. 6 delle presenti norme. In relazione alla qualità e tipologia dei servizi offerti oggetto della suddetta convenzione, la Giunta comunale potrà stabilire se e in che misura la realizzazione dei già menzionati servizi concorre all'offerta della dotazione territoriale.

CAPO II – DISCIPLINE SPECIFICHE

Art. 13 - Aree destinate ad infrastrutture della mobilità

1. L'ambito delle infrastrutture della mobilità comprende le sedi stradali e le relative pertinenze.
2. Il Piano dei Servizi individua gli ambiti delle infrastrutture stradali e della linea tramviaria esistenti ed il tracciato di quelle di progetto.
3. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi i seguenti interventi previo parere della Polizia Locale rispetto al CdS:
 - realizzazione di manufatti per la mobilità pedonale e veicolare e relativi equipaggiamenti [carreggiate, marciapiedi, banchine, impianti di illuminazione, etc.];
 - parcheggi;
 - opere di arredo stradale e verdi [compreso eventuali alberature, ma nel rispetto delle indicazioni del Codice della strada e interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità];
 - percorsi pedonali e piste ciclabili;
 - impianti di distribuzione del carburante secondo quanto disposto dall'art. 53 delle NTA del Piano delle Regole, al quale si rinvia.
4. Nelle fasce di rispetto autostradale, la realizzazione di parcheggi scoperti, piste ciclabili e pedonali, spazi verdi e quant'altro è subordinata all'autorizzazione dell'Ente gestore.
5. Per la posa dei sottoservizi e sovra – attraversamenti, nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e pertinenze del lotto di riferimento si rinvia agli articoli 25, 28 del Nuovo Codice della Strada e agli articoli 65, 67 del Relativo Regolamento di Attuazione, previa approvazione dell'Ente gestore.
6. Le fasce di rispetto costituiscono arretramenti all'edificazione, ai sensi degli artt. 16, 17 e 18 del Codice della Strada e degli artt. 26, 27 e 28 del Regolamento di attuazione, per quanto riguarda le infrastrutture stradali, ed ai sensi degli artt. 49 e 51 del DPR 753/80, per quanto riguarda le infrastrutture su rotaia. Ove la fascia di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, o nei casi di terreni compresi in zone di rispetto e classificati nell'azzoneamento tra le zone edificabili, la relativa superficie potrà essere conteggiata ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità,

fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona in area limitrofa. Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione in loco, anche parziale.

7. Ai sensi del DLgs n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i., senza la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada non possono essere stabiliti nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi o fabbricati laterali, né nuovi innesti di strade soggette a uso pubblico o privato. Gli accessi alle strade extraurbane e alle strade urbane sono disciplinati rispettivamente dagli articoli 45 e 46 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495: per la viabilità classificata di primo livello dal vigente PTCP, gli accessi devono, di norma, essere coordinati.
8. Nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

Art. 14 - Servizi religiosi

1. La disciplina per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi è definita al Capo III agli articoli 70, 71, 72, 73 della legge regionale n.12/2005 e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Attrezzature Religiose [PAR], al quale si rinvia. La disciplina per i mutamenti di destinazione d'uso di immobili è definita all'art. 52 comma 3 bis L. R. 12/05, al quale si rinvia.

Art. 15 - Aree per attrezzature e impianti tecnologici

1. Le **attrezzature tecnologiche** devono essere equipaggiate con idonee fasce di mitigazione con sistemi arbustivi lineari, con funzione di protezione dalle emissioni inquinanti e acustiche prodotte dagli impianti tecnici.
2. Nelle aree destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è ammesso l'insediamento degli **usi tecnologici** [ST], previa verifica da parte dell'Amministrazione comunale della loro compatibilità con i relativi contesti urbani ovvero negli ambiti del tessuto urbano come disciplinato nelle NTA del PdR.
3. Le **reti energetiche** sono costituite da impianti di distribuzione dell'energia elettrica [centrali e cabine elettriche, centri di ricerca, stazioni e sottostazioni elettriche, unità e poli operativi, colonnine di ricarica autoveicoli] e impianti di distribuzione gas/metano [cabine, impianti di cogenerazione e impianti di teleriscaldamento]. In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche devono osservare le distanze minime prevista dalla legge. Le nuove costruzioni devono rispettare la normativa, nazionale e regionale, finalizzata alla tutela della salute umana dall'esposizione ai campi elettromagnetici.
4. All'interno delle **fasce di rispetto degli elettrodotti** individuata dagli enti competenti in base alle distanze di prima approssimazione [Dpa] relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, gli interventi di nuova costruzione sono subordinati all'esito positivo delle misurazioni eseguite secondo le indicazioni di cui al DCPM 08.07.2003 e al DM 29.05.2008 per la definizione delle fasce di rispetto.
5. Le **reti idriche e fognarie** sono costituite da impianti di distribuzione dell'acqua potabile e di smaltimento delle acque reflue e meteoriche.
6. La realizzazione delle attrezzature e degli impianti è di norma di competenza degli Enti gestori, con intervento diretto, secondo i criteri definiti dal Regolamento di Attuazione del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo [PUGSS], allegato al presente Piano dei Servizi.

Art. 16 - Servizi e attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto

1. I servizi cimiteriali sono costituiti da aree per attrezzature cimiteriali interessate dai cimiteri esistenti e dalle relative fasce di rispetto. All'interno delle fasce di rispetto, è possibile l'ampliamento delle strutture cimiteriali e la realizzazione di opere complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde ai sensi dell'articolo 338 comma 5 n. 1265 del 1934.

2. L'articolo 338 del testo unico leggi sanitarie, approvato con RD n. 1265 del 1934 e l'articolo 57 del Dpr n. 285 del 1990 nonché articolo 24 del Regolamento Regionale n. del 2022 [Regolamento di polizia mortuaria], vietano l'edificazione nelle aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale dei manufatti che, per durata, inamovibilità ed incorporazione al suolo, possono qualificarsi come costruzioni edilizie, come tali, incompatibili con la natura insalubre dei luoghi e con l'eventuale futura espansione del cimitero.
3. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriali per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dal primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e smi.
4. Si rinvia per quanto non previsto dal presente articolo al Piano Regolatore Cimiteriale [PRC] che è lo strumento che definisce la programmazione e pianificazione degli spazi cimiteriali nonché la perimetrazione delle fasce di rispetto. Le normative vigenti, il Piano Regolatore Cimiteriale disciplinano le fasce di rispetto, le distanze e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari prevalgono sulle indicazioni del PGT eventualmente difformi o in contrasto.

Art. 17 - Impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi

1. Ai sensi del "Codice delle comunicazioni elettroniche" di cui al D.lgs. n. 259/2003, che risponde a regole di semplificazione amministrativa e di celerità di diretta derivazione comunitaria, gli impianti e le infrastrutture della rete di telecomunicazione sono assimilati, ad ogni effetto, alle opere di urbanizzazione primaria e pertanto, nella valutazione della localizzazione di tali impianti, sono prioritariamente considerate le esigenze tecniche finalizzate alla copertura del servizio. Nell'ambito del procedimento di autorizzazione all'installazione dei sistemi per il servizio di telefonia cellulare, disciplinato all'art. 87 del codice, l'ARPA valuta la compatibilità dei singoli progetti con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità, stabiliti dalla L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".
2. Ove la localizzazione di sistemi per il servizio di telefonia cellulare interessi aree comunali, i tralicci devono essere progettati in modo da poter contestualmente ospitare gli impianti di più operatori. I rapporti tra operatore e Amministrazione Comunale sono regolati da apposita convenzione.

CAPO III – DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

Art. 18 - Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Nel caso di interventi subordinati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, atto unilaterale d'obbligo, secondo la disciplina dettata dal Piano delle Regole per il tessuto urbano consolidato, per gli Ambiti di Ricomposizione e di Completamento nonché dal Documento di Piano per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale viene stabilita di norma in ragione della funzione insediata, secondo i seguenti parametri minimi:

FUNZIONI		DOTAZIONE di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (parametri minimi)	
		% SL (Superficie Lorda)	specificità
Residenza		70%	di cui 4,50 mq/ab istruzione; 4,0 mq/ab aree per attrezzature di interesse comune; 26,00 mq/ab aree per verde, sport; 10,00mq/ab per parcheggi [dotazione indicativa]
Servizi abitativi sociali	[lett. a, comma 2, art. 11 del PdS]	36% [18 mq/ab]	di cui 4,50 mq/ab istruzione; 4,0 mq/ab aree per attrezzature di interesse comune; 9,00 mq/ab aree per verde, sport; 2,50 mq/ab per parcheggi [dotazione indicativa]
	[lett. b, comma 2, art. 11 del PdS]	36% [18 mq/ab]	
	[lett. c, comma 2, art. 11 del PdS]	36% [18 mq/ab]	
Produttivo		20%	di cui n.1 posto auto ogni 250 mq di SL [dotazione indicativa]
Direzionale		100%	SL ≤ 150 mq non è richiesta dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
			di cui n.1 posto auto ogni 50 mq di SL [dotazione indicativa]
Ricettivo		100%	SL ≤ 150 mq non è richiesta dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
			di cui n.1 posto auto ogni 50 mq di SL [dotazione indicativa]
Somministrazione alimenti e bevande, locali di intrattenimento e spettacolo		100%	SL ≤ 150 mq non è richiesta dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
			di cui n.1 posto auto ogni 50 mq di SL [dotazione indicativa]
Commercio al dettaglio	Esercizi di vicinato	100%	SV ≤ 150 mq non è richiesta dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
	Medie Strutture di Vendita [MSV1]	100%	di cui 75% minimo da destinarsi a Parcheggi pubblici o di uso pubblico
	Medie Strutture di Vendita [MSV2]	150%	di cui 75% minimo da destinarsi a Parcheggi pubblici o di uso pubblico
	Medie Strutture di Vendita [MSV3]		di cui 75% minimo da destinarsi a Parcheggi pubblici o di uso pubblico
	Grandi strutture di vendita [GSV]	200%	di cui il maggior valore tra 150% minimo da destinarsi a Parcheggi pubblici o di uso pubblico [dotazione indicativa]
	Attività di vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio	50%	
	MSV per Attività di vendita di merci ingombranti	100%	si applica a 1/8 della SL complessiva
	GSV per Attività di vendita di merci ingombranti	200%	si applica a 1/8 della SL complessiva
ARU - Ambiti di Rigenerazione Urbana [DdP]		Si rinvia a quanto previsto nelle Schede	Per tutte le funzioni
ATU - Ambiti di Trasformazione Urbana [DdP]		Si rinvia a quanto previsto nelle Schede	Per tutte le funzioni
AR - Ambiti di Ricomposizione [PdR]		Si rinvia alla singola funzione	
AC - Ambiti di Completamento [PdR]		Si rinvia alla singola funzione	

2. Con riferimento all'interesse prioritario dell'Amministrazione comunale all'acquisizione di aree fruibili dall'intera comunità e non residuali, in alternativa al reperimento delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, è ammessa la loro monetizzazione, nei casi e secondo le modalità di cui all'art. 46 della LR 12/2005, in alternativa totale o parziale alla cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione purché venga garantito il reperimento della quota relativa alla dotazione di parcheggi pubblici o privati di uso pubblico per le MSV e GSV anche realizzati in struttura.
3. A partire dai parametri di cui alla tabella precedente, la dotazione dei parcheggi pubblici [auto e moto], per le funzioni diverse dalle medie e grandi strutture di vendita, dovrà essere valutata caso per caso sulla base di un'analisi trasportistica redatta previo incarico professionale affidato dal Comune a spese dell'operatore, che tenga conto di una serie di fattori tra cui le funzioni, il carico insediativo e i fruitori previsti, la presenza di parcheggi pubblici e i loro coefficienti di occupazione nelle zone limitrofe all'intervento, la vicinanza a stazioni del trasporto pubblico/ferroviario, l'effettiva realizzabilità dei parcheggi, ecc.
4. Il Piano dei Servizi all'interno della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e di posti auto pubblici, di cui alla tabella precedente, stabilisce la dotazione minima per posti bicicletta pubblici o di uso pubblico nella misura di un **posto bicicletta ogni cinque posti auto**, in ogni caso, non inferiore a un modulo minimo di 5 posti bicicletta, calcolati utilizzando i parametri indicativi di cui alla tabella del presente articolo.
5. Negli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale del DdP e negli Ambiti di Ricomposizione e di Completamento del PdR, alternativamente alla possibilità della monetizzazione, è possibile acquisire Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA], ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA, per mezzo del principio della cessione compensativa.
6. Gli introiti delle monetizzazioni sono allocati in specifici capitoli di bilancio e utilizzati prioritariamente per l'acquisizione e/o l'asservimento di aree destinate a servizi pubblici e di interesse generale e per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano.

Art. 19 - Istituto della monetizzazione

1. L'istituto della monetizzazione può essere utilizzato dai soggetti obbligati che corrispondono una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata al Comune.
2. Nonostante la dotazione minima di servizi definita nel Documento di Piano, l'istituto della monetizzazione può essere utilizzato fintanto che in loco vengano rispettate due condizioni inderogabili:
 - sia sempre verificato il rapporto minimo di 36%SL [18,00 mq/ab];
 - la mancata realizzazione delle dotazioni previste non incida negativamente sulla reale dotazione di servizi e tantomeno sulla loro qualità complessiva.
3. In coerenza con l'art.51 della LR n.12/2005, i valori massimi e minimi di riferimento per la quantificazione delle somme commisurate al valore economico dell'area da acquisire e effettivamente non ceduta sono stabiliti attraverso Determinazione dirigenziale.
4. I proventi da monetizzazione possono essere utilizzati per le manutenzioni straordinarie definite da programma triennale delle opere pubbliche.

Art. 20 - Istituto delle monetizzazioni per i nuovi insediamenti commerciali

1. È ammessa la monetizzazione delle dotazioni per aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico per gli esercizi di vicinato.
2. È consentita, per le medie strutture di vendita, la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 25% delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

3. È comunque ammessa per le grandi strutture di vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:
- sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o ampliamento di una grande struttura di vendita: per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
 - per concentrazione o accorpamento di medie strutture di vendita;
 - per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
 - per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
 - sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Art. 21 - Cambio di destinazione d'uso - congruaglio della dotazione di aree per servizi

1. Fatte salve le vigenti limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali, i mutamenti di destinazione d'uso negli edifici esistenti che rispettano le condizioni necessarie di ammissibilità, sono coerenti con le norme di tessuto e non comportano la realizzazione di opere edilizie sono soggetti esclusivamente alla presentazione di idonea istanza.
- Verifica dell'aumento o della variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
2. Nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili, ammissibili in base alle norme del tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole o alle previsioni di pianificazione attuativa o Permessi di Costruire Convenzionati, siano connesse con l'esecuzione di opere edilizie necessitanti di atto abilitativo, è obbligatorio allegare all'istanza la verifica dell'aumento o della variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei seguenti casi:
- a) Tessuto urbano consolidato residenziale [NAF, TUC-R]. La verifica è obbligatoria nel caso in cui si configuri una nuova unità immobiliare destinata ad attività dei gruppi funzionali del settore terziario, o dei pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo o del settore commercio, con SL maggiore di 150 mq.
 - b) Tessuto urbano consolidato produttivo [TUC-AE]. La verifica è obbligatoria nel caso in cui si configuri una nuova unità immobiliare destinata ad attività terziario, o della somministrazione alimenti e bevande, locali di intrattenimento e spettacolo o del settore commercio, con SL maggiore di 150 mq.
3. Nei casi di cui al precedente comma 2, ove la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico non risulti già sufficiente sulla base di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di servizi che abbiano già interessato l'area o l'edificio, la dotazione minima prescritta dal Piano dei servizi dovrà essere reperita nell'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.
4. In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, l'Amministrazione comunale, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la monetizzazione, come disposto dal Piano dei servizi. Nel caso di cui al precedente comma 2 lett. b) la corresponsione di cui sopra è concessa per non più del 50% della dotazione minima prescritta dal Piano dei Servizi attraverso la predisposizione di apposito Documento/Relazione asseverati da parte del progettista.

Art. 22 - Opere di urbanizzazione

1. I servizi, le attrezzature, le reti energetiche, idriche e fognarie nonché di distribuzione del gas-metano, le infrastrutture della mobilità comunale, interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche di cui ai precedenti articoli delle presenti NTA, si suddividono in: opere di urbanizzazione primaria, presupposto all'edificazione, e opere di urbanizzazione secondaria necessarie per la vita civile, pubblica, collettiva dell'intero comune, ai sensi dell'art. 44 della LR 12/2005.

2. Gli oneri di urbanizzazione, da stabilirsi con delibera di Consiglio Comunale, sono determinati con riferimento ai costi delle opere di cui al primo comma del presente articolo, previste dal presente PdS e dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche, con riferimento all'elencazione delle opere contenuta all'art. 44 della LR 12/2005.
3. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 44 della LR 12/2005, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'articolo 45 della LR 12/05, nel rispetto della normativa di settore, secondo quanto stabilito nella convenzione di cui al precedente art. 7, previa approvazione dei relativi progetti definitivi da parte della Giunta comunale.
4. Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del Comune.
5. Per gli interventi in aree non dotate delle necessarie opere di urbanizzazione, e soggette a titolo abilitativo convenzionato, secondo le previsioni del PdR, unitamente allo schema di convenzione dovrà essere presentato apposito progetto definitivo delle opere stesse.

CAPO IV- DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 23 - Incremento di SL per il perseguimento di Obiettivi della città pubblica

1. Negli Ambiti ARU e ATU del DdP, negli AR e AC del PdR nonché nel TUC si prevede la possibilità di utilizzare un Incremento di SL in caso di attuazione degli Obiettivi della Città pubblica al fine di:
 - acquisire superfici per completare e incrementare le aree a verde urbano e territoriale, in particolare, ricadenti nella Rete Ecologica Comunale [REC];
 - aumentare l'offerta di Servizi Abitativi Sociali [SAS];
 - realizzare Servizi qualitativi aggiuntivi alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
2. Tale Incremento di SL potrà essere conseguito, a seguito di negoziazione e approfondimenti e secondo quanto indicato nelle Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU], negli Ambiti di Trasformazione Urbana del DdP e negli Ambiti di Ricomposizione [AR] e di Completamento [AC] del PdR nonché nel Tessuto Urbano Consolidato [TUC], attraverso il perseguimento di uno o più dei seguenti Obiettivi della città pubblica:
 - a) acquisizione e cessione gratuita al patrimonio pubblico degli "Ambiti di compensazione ambientale" [ACA], attraverso la cessione compensativa, ai sensi del successivo articolo 24 delle presenti NTA;
 - b) realizzazione di Servizi abitativi sociali [SAS], cd. "Housing sociale", secondo quanto disciplinato all'art. 11 delle presenti NTA;
 - c) realizzazione di "Servizi qualitativi", definiti al successivo articolo 25 delle presenti NTA, finalizzati all'attuazione del disegno complessivo delle Strategie della città pubblica e in generale degli obiettivi strategici del DdP. L'entità del loro valore sarà parametrata equamente fra operatore privato e Amministrazione comunale in base all'utilità economica conseguita per effetto dell'incremento volumetrico.
3. L'incremento di SL, prevista dal DdP, negli **Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU]** e negli **Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU]** può raggiungere un valore massimo complessivo fino a $IT=0,15$ mq/mq. di cui obbligatorio un valore pari a $IT=0,10$ mq/mq.
4. L'incremento di SL, prevista dal PdR, negli **Ambiti di Completamento [AC]** e di **Ricomposizione [AR]** può raggiungere un valore massimo complessivo fino a $IT=0,20$ mq/mq. di cui obbligatorio un valore pari a $IT=0,10$ mq/mq.
5. L'incremento di SL, prevista dal PdR, nel **Tessuto Urbano Consolidato [TUC]** può raggiungere un valore massimo complessivo fino a $Ip=0,10$ mq/mq.
6. L'incremento di SL per il perseguimento degli Obiettivi della città pubblica sarà oggetto di specifica verifica della dotazione dovuta di "Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" rispetto alla ulteriore quota e di SL e funzione.

7. L'Amministrazione comunale si riserva, mediante specifica Deliberazione di Consiglio comunale, di definire ed integrare le modalità di attribuzione dei già menzionati incrementi nel rispetto dei successivi articoli delle presenti norme.

Art. 24 - Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA]

1. Gli Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA] sono individuati dal Piano dei Servizi nell'elaborato cartografico n. PdS 01 "Aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: Previsioni". Tali ambiti sono finalizzati alla dotazione dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti.
2. L'attuazione degli Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA] avviene di norma per mezzo del principio di cessione compensativa, che non prevede l'attribuzione di alcuna edificabilità propria all'area oggetto di cessione, ma attribuisce diritti edificatori calcolati nella misura di 0,10 mq di SL ogni 1 mq di ST. Tali diritti edificatori dovranno essere annotati nell'apposito Registro dei Diritti Edificatori, ai sensi del successivo comma 9, quale condizione per il loro trasferimento nella quota di incremento di SL per il perseguimento degli Obiettivi della città pubblica prevista negli Ambiti di Rigenerazione urbana del Documento di Piano e negli Ambiti di Ricomposizione previsti nel Piano delle Regole, previa cessione delle aree all'Amministrazione Comunale.
3. Per gli Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA], individuati su aree non libere con presenza di fabbricati, si attribuiscono diritti edificatori pari alla SL dei fabbricati esistenti nel caso la SL esistente sia superiore alla misura di 0,10 mq di SL ogni 1 mq di ST, stabilita nel precedente comma.
4. L'Amministrazione comunale conserva, in ogni caso, il potere di esproprio delle aree degli Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA].
5. In fase di attuazione l'Amministrazione Comunale verificherà la congruità per estensione e conformazione delle aree da cedere o da acquisire in coerenza con i programmi comunali e le previsioni del PdS.
6. Nelle more di attuazione degli Ambiti di Compensazione Ambientale per gli edifici esistenti o attività esistenti in essi, alla data di approvazione del PGT, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
7. Di regola non possono essere oggetto di cessione gratuita a favore del Comune aree soggette a bonifica e l'eventuale cessione è subordinata alla prova della avvenuta bonifica ai sensi del DLgs. 152/2006.
8. In ogni caso la cessione delle aree diverse da quelle del precedente periodo è subordinata alla verifica da parte del soggetto competente della necessità o meno della loro bonifica con oneri a carico del cedente.
9. Gli estremi degli atti di trasferimento al Comune degli ACA e le informazioni relative alle superfici e ai diritti edificatori trasferiti saranno annotati nell'apposita sezione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori istituito dall'Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 9 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.
10. In una sezione specifica del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori istituito dall'Amministrazione comunale, si definiranno le cessioni in termini di tempo, spese degli atti, termini temporali della registrazione.
11. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è tenuto dal competente ufficio, il quale provvede ad aggiornarlo e a pubblicarlo con effetto immediato.
12. I certificati di destinazione urbanistica [CDU], di cui all'art. 32 della L.R. 12/2005, sono integrati con le informazioni relative agli eventuali diritti edificatori in attuazione del principio di cessione compensativa.
13. Resta inteso che nel caso di esproprio il valore dell'indennizzo è calcolato al netto dei diritti edificatori pari a $IT=0,10 \text{ mq/mq}$, fatto salvo quanto previsto al comma 3, che costituisce esclusivamente il controvalore dell'area in caso di cessione compensativa.

Art. 25 - Servizi qualitativi

1. I Servizi qualitativi corrispondono a opere e infrastrutture necessarie a garantire servizi aggiuntivi oltre alle opere di urbanizzazione strettamente funzionali all'ambito di intervento della pianificazione attuativa in generale [PA, PII e PdC convenzionati] e in particolare negli Ambiti di rigenerazione urbana del DdP e Ambiti di Ricomposizione,

Ambiti di Completamento nonché nel TUC del PdR costituiscono uno degli Obiettivi della città pubblica di cui all'art. 21 delle presenti norme. La diretta realizzazione di tali opere da parte dell'operatore compensa la ricalibratura della capacità insediativa per detti ambiti.

2. Il piano economico e finanziario, obbligatoriamente allegato alla proposta di piani attuativi e programmi integrato di intervento, dà conto della concreta fattibilità di uno o più servizi qualitativi scelti tra quelli proposti, in relazione al loro costo documentato da un computo metrico estimativo.
3. In sede di attuazione della pianificazione attuativa l'Amministrazione comunale individua le priorità di intervento con riferimento ai Piani di Settore e agli Studi a corredo del PGT: Progetto strategico della città pubblica, al Piano Generale del Traffico Urbano [PGTU] e allo Studio comunale di gestione del rischio idraulico.
4. In sede di formazione del piano attuativo, programma integrato di intervento o permesso di costruire convenzionato, è possibile valutare la realizzazione di opere anche non previste nelle schede degli Ambiti di Trasformazione Strategici e Ambiti di Rigenerazione Urbana del DdP e degli Ambiti di Ricomposizione, Ambiti di Completamento nonché nel TUC del PdR.
5. Resta ferma la possibilità di fare riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche per la valutazione di opere realizzabili a titolo di servizio qualitativo.

Art. 26 - Ambiti di intervento strategico della città pubblica

1. Il Piano dei Servizi individua come indirizzo nella Sezione D "Carta degli spazi aperti" -Allegato alle NTA del PdR- e l'elenco delle opere prioritarie del PdS come progetto strategico generale di riqualificazione della città pubblica nell'ambito di un sistema allargato di relazioni che supera i confini amministrativi e che individua diversi ambiti di intervento strategici.
2. Le finalità degli Ambiti di intervento strategico della città pubblica possono essere inquadrare all'interno di quanto previsto dei seguenti criteri:
 - Recuperare spazi urbani da riqualificare, con particolare riferimento agli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU], e aree pubbliche interne ai NAF allo scopo di migliorare la qualità della vita promuovendo processi di partecipazione sociale e imprenditoriale;
 - migliorare la qualità del decoro urbano oltre che del contesto sociale e ambientale;
 - ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale generando nuovi servizi per la città.
3. L'approccio degli Ambiti di intervento strategico della città pubblica si orienta in due direzioni: da una parte si individuano azioni mirate su specifici ambiti di intervento strategico della città pubblica, in modo da generare la ricucitura e il consolidamento del disegno urbano e della città pubblica; dall'altra si focalizzano le azioni sulla ridefinizione dei margini urbani e sulla valorizzazione dei punti di ingresso alla città e del centro storico.
4. Gli Ambiti di intervento strategico della città pubblica indica, pertanto, gli ambiti di intervento strategico della città pubblica dove dovranno convergere preferibilmente, in forma prioritaria, le risorse economiche-finanziarie funzionali all'attivazione di progetti.
5. Il Piano dei Servizi rinvia anche allo Studio comunale di gestione del rischio idraulico e al PGTU per l'individuazione di interventi possibili da attuare.

CAPO V- RETE ECOLOGICA COMUNALE

Art. 27 - Contributi e interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità

1. **Sono tenuti** alla realizzazione di interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità i seguenti interventi:
 - nuove costruzioni e ampliamenti;
 - realizzazione di nuove strade carrabili di uso pubblico e ampliamento di quelle esistenti, indipendentemente dalla loro classificazione, proprietà o concessionario;
 - realizzazione di nuovi parcheggi privati o pubblici.

2. Ai fini della presente norma, sono considerate “a mero titolo esemplificativo” interventi per l’incremento della naturalità e l’aumento della biodiversità le componenti:
 - aree boscate e forestazione;
 - strade multifunzionali [sono un sistema multifunzionale composta dalla strada carrabile, da piste ciclabili, aree pedonali, componenti di arredo e drenaggio urbano, filari alberati e alberi di particolare pregio];
 - filari e alberate;
 - alberi di pregio paesaggistico;
 - sistema arbustivo lineare;
 - drenaggio urbano: parcheggi strade;
 - drenaggio urbano: edifici, aree industriale e spazio pubblici.
3. Gli interventi per l’incremento della naturalità e l’aumento della biodiversità devono essere realizzati preferibilmente secondo le indicazioni della Rete Ecologica Comunale [cfr. Tavola 02. PdS]. È comunque ammessa la loro realizzazione su tutto il territorio comunale.
4. Gli interventi per l’incremento della naturalità e l’aumento della biodiversità possono essere realizzati direttamente dall’operatore o monetizzati e realizzati dall’Amministrazione comunale. Previo accordo, convenzione, atto unilaterale d’obbligo o contratto, gli interventi possono essere altresì essere realizzati dagli enti istituzionalmente preposti e da altri soggetti pubblici o privati quali agricoltori singoli o associati, enti no profit, etc. L’accordo, la convenzione o il contratto dovranno definire le caratteristiche degli interventi da realizzare, il loro valore, la loro localizzazione, i soggetti che esercitano la manutenzione dei medesimi e la sua consistenza, la periodicità, le garanzie e quant’altro ritenuto necessario.
5. Ai fini della quantificazione e caratterizzazione degli interventi da realizzare si assume, quale parametro di riferimento tipo, la realizzazione di un’area boscata di estensione differente a seconda dell’intervento edilizio realizzato come indicato nella successiva tabella. Il costo per la realizzazione di 1 mq di area boscata è fissato convenzionalmente in 8,5 euro per mq [rivalutato in automatico annualmente con inflazione ISTAT]. Il valore così determinato costituisce il tetto di spesa da assumersi come riferimento per la realizzazione di interventi diversi da quelli assunti come parametro di riferimento [area boscata].

Interventi	Equivalenza	Contributo [rivalutato in automatico annualmente con inflazione ISTAT]
superfici lorde di nuova costruzione o ampliamento	30% della SL edificata	2,55 €/mq di superficie lorda edificata
parcheggi privati o pubblici	4 mq ogni stallo	26 € ogni stallo
ampliamenti e nuove strade di uso pubblico	50% della superficie della carreggiata	4,25 €/mq superficie carreggiata

6. Con successivo atto l’Amministrazione comunale potrà precisare le opere realizzabili e i relativi costi parametrici. Parimenti, l’Amministrazione comunale potrà adeguare il valore del parametro di riferimento con atti e tempistiche simili a quelle previste dalla legislazione vigente per l’adeguamento dei contributi di costruzione.
7. Negli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale, negli Ambiti di Completamento e di Ricomposizione, soggetti a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, la superficie lorda edificata da assumersi per il calcolo del contributo, di cui alla prima riga della precedente tabella [SL], è la capacità edificatoria complessiva ammessa dal presente PGT nei singoli interventi come specificata nelle Schede e nelle NTA del PdR.
8. I contributi di cui al comma 2-bis e 2-sexies dell’art 43 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 sono destinati alla realizzazione degli interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità e si sommano ai contributi e alle opere definite dal presente articolo nella tabella precedente. I contributi di cui al comma 2-bis e 2-sexies dell’art 43 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 sono fissati al valore massimo previsto dalle medesime disposizioni. La finalità delle somme economiche derivate dall’applicazione del presente articolo è a destinazione vincolata come quelle di cui ai citati commi 2-bis e 2-sexies della art. 43.

9. Previo accordo con i proprietari di fondi, loro conduttori, gli agricoltori singoli e associati, le associazioni e gli enti istituzionalmente preposti, i contributi di cui sopra sono destinati alla manutenzione delle opere di incremento della naturalità e aumento della biodiversità, per gli eventuali indennizzi connessi alla sottrazione della superficie agricola e il mancato reddito e per il pagamento di servizi ecosistemici. In questo caso il comune costituisce un Fondo verde che può essere integrato da contributi pubblici e privati e supportare la gestione di finanziamenti comunitari, statali e regionali per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità.
10. Gli interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità si qualificano come opere di interesse pubblico e generale.

Art. 28 - Rete ecologica comunale [REC]

1. In ottemperanza al comma 1 dell'art. 9 della LR 12/05, la Tavola PdS.02 individua la Rete ecologica comunale. La Rete ecologica comunale [REC] persegue la finalità di tutelare e incrementare la biodiversità e di valorizzare gli ecosistemi presenti sul territorio.
2. Il PGT recepisce e fa proprie la Rete Ecologica Regionale, la Rete Ecologica Provinciale con la Rete Verde di Ricomposizione paesaggistica [RVR] nonché il Corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica [CTRV] e declina la Rete Ecologica Comunale.
3. Sono componenti e strutturano gli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale i seguenti tematismi:
 - ambiti di Compensazione Ambientale;
 - ambito di Recupero Ambientale;
 - ambito di tutela e sviluppo del verde privato aree agricole;
 - rete dei percorsi ciclopeditoni campestri e di valenza ambientale con fasce di verde a funzione ecologica ambientale previsti dal PGT negli elaborati cartografici n. 01. DdP, n.02 PdS;
 - sistema delle aree verdi e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistente e in previsione adiacenti ed esterni al Parco delle Groane;
 - sistema delle aree a verde privato a valenza paesistica;
 - sistema delle aree di cessione negli ARU/ATU del DdP e in tutte le AR/AC del PdR;
 - aree boscate qualificate bosco ai sensi dell'art. 42 della LR 31/2008 perimetrate nella Carta Forestale di Regione Lombardia.
4. Tali componenti saranno preordinate alla realizzazione di interventi naturalistici a tutela degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla riqualificazione di elementi fitologici e degli spazi aperti permeabili. Sono inoltre volte a ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri, e si attuano, a titolo esemplificativo, mediante:
 - formazione e riqualificazione di spazi aperti permeabili e di elementi lineari verdi;
 - realizzazione di gradienti di protezione delle aree dei torrenti Garbogera e Lombra, canale Villoresi e canale Scolmatore Nord Ovest;
 - formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di rigenerazione ecologica;
 - mantenimento delle funzioni produttive agricole e relativo presidio;
 - ricostituzione del verde di connessione, anche debolmente infrastrutturato;
 - costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.
5. Gli interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità, di cui al precedente articolo 25 delle presenti NTA, devono essere realizzati preferibilmente e prioritariamente ove il PGT ha individuato le infrastrutture verdi, la rete dei percorsi ciclopeditoni campestri e di valenza ambientali con fasce di verde. È comunque ammessa la loro realizzazione negli elementi costitutivi della REC [Tavola PdS.02] come elencati nel paragrafo precedente e individuati nella tavola del PdS.

6. Gli interventi concernenti la realizzazione della Rete ecologica comunale devono essere realizzati avendo come riferimento l'eventuale Regolamento del Verde pubblico e privato.
7. All'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, interessati dagli elementi costitutivi della REC, è opportuno conservare e incrementare la presenza e la diffusione di aree verdi esistenti, al fine di supportare in modo diffuso prestazioni di carattere ecologico.

CAPO VI- DISPOSIZIONI FINALI

Art. 29 - Valutazione della sostenibilità dei costi degli interventi programmati

1. La sostenibilità dei costi delle previsioni del Piano dei Servizi è verificata e determinata in sede di Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei suoi aggiornamenti.
2. I promotori delle trasformazioni urbanistiche previste dal PGT partecipano alla copertura finanziaria dei costi dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico e di interesse generale anche attraverso la cessione gratuita delle aree necessarie e la realizzazione diretta delle opere
3. Sono destinate a finanziare prioritariamente gli interventi nelle aree di cui al precedente art. 26, previsti al fine di tutelare il paesaggio e favorire la conservazione del patrimonio naturale, le somme derivanti da quota parte degli oneri di urbanizzazione e dalla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, ai sensi del comma 2-bis e 2-sexies dell'art 43 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12.

Art. 30 - Principali sigle ed acronimi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione

AC	Amministrazione Comunale
AC	Ambito di Completamento
ACA	Ambito di Compensazione Ambientale
AR	Ambiti di Ricomposizione
ARU	Ambiti di Rigenerazione Urbana
Dc	Distanza dai confini
DdP	Documento di Piano del PGT
Df	Distanza tra fabbricati
Dgr	Decreto di Giunta Regionale
Dlgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
Ds	Distanza dalla strada
DUC	Distretto Urbano del Commercio
E	Aree destinate all'attività agricola
E1	Aree agricola produttiva
E2	Aree agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici
EdV	Esercizi di Vicinato
GSV	Grandi Strutture di Vendita
H	Altezza
IF	Indice edificabilità fondiaria
IPF	Indice di permeabilità fondiaria[%]
IT	Indice edificabilità territoriale
L	Legge
NST	Aree non soggette a trasformazione urbanistica
LR	Legge Regionale
MSV	Medie Strutture di Vendita
NAF	Nucleo di Antica Formazione
NAF-R1	Tessuto residenziale di recupero del Centro storico
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
PdR	Piano delle Regole del PGT
PdS	Piano dei Servizi del PGT
PGT	Piano di Governo del Territorio
PIF	Piano di Indirizzo Forestale
PTM	Piano Territoriale Metropolitano
PTPR	Piano Territoriale Paesaggistico Regionale
PTR	Piano Territoriale Regionale
PUMS	Piano Urbano della Mobilità Sostenibile
RC	Rapporto di copertura
RE	Regolamento Edilizio
RLd'I	Regolamento Locale d'Igiene
RRII	Registro beni immobiliari
SC	Superficie coperta
SF	Superficie fondiaria
SL	Superficie lorda
Sserv	Superficie di servizio
ST	Superficie territoriale
SV	Superficie di vendita
TUC	Tessuto Urbano Consolidato
TUC-R	Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale
TUC-AE	Tessuto Urbano Consolidato per attività economiche