



# VARIANTE A PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI DEL P.G.T. VIGENTE

ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

*Piano dei Servizi – versione comparata*

*Norme comuni - Parte Generale : art. A3 - versione comparata*

*Piano delle Regole: art. D3 - versione comparata*

*Piano dei Servizi – versione variata*

Dirigente:

Arch. Carmine Mastromarino

Progettisti:

Arch. Giovanna Michielin

Pianificatore Territoriale Francesca Paini

Arch. Annalisa Zanellini

Collaboratore:

Geom. Massimiliano Guernieri

SETTORE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI  
Servizio Territorio

Via Roma 39 46100 Mantova  
T. +39 0376 338256/425 F.+39 0376 2738027  
- territorio@pec.comune.mantova.it

[www.comune.mantova.gov.it](http://www.comune.mantova.gov.it)



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS  
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015

Come sintetizzato in relazione sono state modificate:

- le norme del Piano dei Servizi
- l'art. A3 delle norme comuni del PGT - Parte Generale
- l'art. art. D3 del Piano delle Regole

Il presente documento presenta pertanto la versione comparata delle NTA e, per il solo Piano dei Servizi, anche la versione variata nella forma grafica comunemente utilizzata.

In particolare, la versione comparata del PS propone il testo degli articoli variati e di seguito i vigenti, per meglio comprenderne le modifiche e la continuità sostanziale. La semplificazione e il chiarimento delle norme del Piano dei servizi ha comportato infatti alcuni spostamenti di contenuti già presenti nei vari articoli.

Per le altre NTA sono indicate invece in rosso sono le parti aggiunte e in rosso barrato quelle eliminate.

### VARIANTE

---

#### **Art. C1 - Contenuti e obiettivi del Piano dei Servizi**

- 1.1 - Il Piano dei Servizi (P.S.) del PGT del Comune di Mantova è costituito dai seguenti elaborati:  
Relazione illustrativa;  
Tav. PS1 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;  
Tav. PS2 Sistema dei servizi  
Tav. PS3 Mobilità sostenibile  
Tav. PS 4 Rete ecologica comunale  
Tav. PS5a Aree d'influenza dei servizi (sistema formativo e del verde);  
Tav. PS5b Aree d'influenza (sanità, parcheggi, sport, spettacolo)  
Norme Tecniche di Attuazione – C) Piano dei Servizi.
- 1.2 – Il Piano dei Servizi è redatto in conformità all'art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i., le relative previsioni hanno carattere prescrittivo e vincolante ed è integrato con il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) e il Piano della mobilità ciclistica.
- 1.3 - All'interno del Tessuto Urbano consolidato, così come individuato dalla tavola PR1, la delibera del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante al Piano dei Servizi e/o Piano delle Regole ai sensi dell'art. 95 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i..

### VIGENTE

---

#### **Art. C1 - Contenuti e obiettivi del Piano dei Servizi (P.S.)**

- 1.1 - Il Piano dei Servizi del PGT del Comune di Mantova è costituito dai seguenti elaborati:
- Relazione illustrativa;
  - Tav. PS1 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
  - Tav. PS2 Sistema dei servizi  
Tav. PS3 Mobilità sostenibile  
Tav. PS 4 Rete ecologica comunale  
Tav. PS5a Aree d'influenza dei servizi (sistema formativo e del verde);  
Tav. PS5b Aree d'influenza (sanità, parcheggi, sport, spettacolo)
  - Norme Tecniche di Attuazione – C) Piano dei Servizi.
- 1.2 – Il Piano dei Servizi è integrato con il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS).

#### **Art. C2 – Valore normativo del Piano dei Servizi**

- 2.1 - Il Piano dei Servizi è redatto in conformità all'art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e le relative previsioni inerenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

**Art. C2 – Sistema dei servizi**

- 2.1 - Il Piano dei Servizi individua il sistema dei servizi della città utili a soddisfarne il fabbisogno in termini di mobilità, socialità, crescita culturale e cura della persona, dotazioni tecnologiche e di servizi ecosistemici, ovvero:
- le aree destinate alla mobilità e alla viabilità;
  - i “servizi di interesse pubblico o generale” che concorrono alla quantificazione complessiva dei servizi del Comune, anche di valenza sovracomunale, tra i quali sono ricompresi:
    - o i “servizi pubblici e le attrezzature pubbliche” realizzati tramite iniziativa pubblica o ceduti alla pubblica amministrazione nell’ambito di piani attuativi, concessioni, convenzioni, titoli abilitativi convenzionati;
    - o i “servizi privati e le attrezzature private di interesse pubblico o generale”, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d’uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute all’art. 9.3 delle presenti norme, 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.
  - gli immobili classificati come attrezzature private in quanto senza convenzionamento o accreditamento con l’ente pubblico e che comunque collaborano a completare il sistema dei servizi;
  - i servizi abitativi di cui alla L.r. 16/2016 e s.m.i. anche alla luce del piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di cui al R.R. 4 del 2017;
  - le infrastrutture tecnologiche di interesse comune;
  - i corridoi ecologici e la rete ecologica comunale;
- 2.2 - Il Piano dei Servizi individua, altresì, le funzioni di interesse pubblico o generale insediate in immobili disciplinati nel Piano delle Regole. Tale individuazione riconosce uno stato di fatto, non ha carattere prescrittivo e vincolante, né concorre alla dotazione complessiva del Comune di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Ai fini del censimento dello stato di fatto e anche alla luce del successivo comma, essa potrà essere aggiornata con atto dirigenziale.
- 2.3 - Nelle aree del tessuto urbano consolidato, nonché negli edifici esistenti, sono sempre ammesse le funzioni di interesse pubblico o generale. Esse sono autorizzate nel titolo abilitativo e non concorrono alla dotazione complessiva del Comune di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

**VIGENTE**

---

**Art. C3 – Classificazione e dimensionamento delle aree per servizi**

- 3.1 - Il Piano dei Servizi, nelle tav. PS1, PS2, PS3 e PS4 individua:
- Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, distinguendo quelle già di proprietà pubblica o gravate da servitù di uso pubblico o comunque destinate ad essere acquisite alla piena disponibilità dell’Amministrazione Comunale (F1) e quelle destinate ad attrezzature e servizi di proprietà di privati ma di interesse pubblico o generale (F2).
  - e aree per servizi di valenza sovracomunale;
  - le aree per la mobilità e la viabilità;
  - le infrastrutture tecnologiche di interesse comune;
  - i corridoi ecologici e la rete ecologica comunale.

**Art. C3 – Conferimento dei servizi nelle trasformazioni del territorio**

- 3.1 - Il conferimento di aree per “servizi di interesse pubblico o generale”, nei quantitativi minimi indicati, è obbligatoria in caso di interventi comportanti incremento del peso insediativo e in particolare:
- interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano;
  - interventi subordinati a pianificazione attuativa;
  - interventi subordinati a titolo edilizio convenzionato;
  - modifiche di destinazione d’uso urbanisticamente rilevanti secondo la disciplina di cui all’art. A7 delle N.T.A.
- 3.2 - Il conferimento obbligatorio di aree per “servizi di interesse pubblico o generale” potrà avvenire secondo le seguenti modalità:
- cessione diretta e gratuita delle aree all’Amministrazione Comunale;
  - asservimento perpetuo delle aree ad uso pubblico;
  - monetizzazione, intendendosi per tale il versamento al Comune, in luogo della cessione diretta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di una somma di denaro commisurata all’utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell’acquisizione di altre aree;
  - cessione al Comune di opere o immobili aventi o da destinare a funzioni di interesse pubblico e generale. In tal caso il valore del bene, come stabilito in base a stima o, se di nuova realizzazione, in base al computo metrico estimativo conforme ai vigenti bollettini della CCIAA di Mantova, non potrà essere inferiore al valore delle aree che avrebbero dovuto essere conferite in cessione o asservimento.
- 3.3 - La dotazione minima di aree per “servizi di interesse pubblico o generale” è la seguente:
- per la destinazione residenziale (R) la dotazione minima di livello locale è di 18,00 mq/abitante, oltre quella di livello sovracomunale pari ad almeno 17,50 mq/abitante per un totale di 35,5 mq/abitante;
  - per la destinazione produttiva – industriale / artigianale (AE1), la dotazione minima è pari almeno al 10% della SI;
  - per la destinazione ad artigianato di servizio (AE2), la dotazione minima è pari almeno al 10% della SI;
  - per la destinazione direzionale (AE3), ad attrezzature private (AE4), e la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI; per le medesime destinazioni (AE3, AE4) all’interno dei nuclei di antica formazione, la dotazione minima è pari al 75% della SI;
  - per la destinazione commerciale (AE5), la dotazione minima, di cui almeno il 50% per parcheggi, è pari almeno:
    - per gli esercizi di vicinato al 100% della SI; per gli esercizi di vicinato siti all’interno dei nuclei di antica formazione al 75% della SI;
    - per le medio – piccole strutture di vendita al 100% della SI;
    - per le medio – grandi strutture di vendita al 130% della SI;
    - per le grandi strutture di vendita al 200% della SI;
    - per le grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria al 200% della SI dell’intero insediamento;
    - per le attività di somministrazione alimenti e bevande come definite dalla LR 6/2010 e attività paracommerciali in genere al 100% della SI; per quelle site all’interno dei nuclei di antica formazione al 75% della SI;
  - per la destinazione ricettiva (AE6), la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI; per la destinazione ricettiva (AE6) all’interno dei nuclei di antica formazione, la dotazione minima è pari al 75% della SI;
  - per la destinazione Sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7), la dotazione minima è pari almeno al 130% della SI, nel rispetto dei divieti indicati nella normativa di riferimento;

**Art. C3 – Classificazione e dimensionamento delle aree per servizi**

- 3.2 - Per gli interventi in attuazione del P.G.T. dovrà comunque essere assicurata la seguente dotazione minima di aree per servizi e di interesse pubblico o generale:
- per la destinazione residenziale (R) la dotazione minima di livello locale è di 18,00 mq/abitante, oltre quella di livello sovracomunale pari ad almeno 17,50 mq/abitante per un totale di 35,5 mq/abitante;
  - per la destinazione produttiva – industriale / artigianale (AE1), la dotazione minima è pari almeno al 10% della SI;
  - per la destinazione ad artigianato di servizio (AE2), la dotazione minima è pari almeno al 10% della SI;
  - per la destinazione direzionale (AE3) e ad attrezzature private (AE4), la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI;
  - per la destinazione commerciale (AE5), la dotazione minima, di cui almeno il 50% per parcheggi, è pari almeno:
    - per gli esercizi di vicinato al 100% della SI; per gli esercizi di vicinato siti all'interno dei nuclei di antica formazione al 75% della SI;
    - per le medio – piccole strutture di vendita al 100% della SI;
    - per le medio – grandi strutture di vendita al 130% della SI;
    - per le grandi strutture di vendita al 200% della SI;
    - per le grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria al 200% della SI dell'intero insediamento;
  - per la destinazione ricettiva (AE6), la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI; per la destinazione ricettiva (AE6) all'interno dei nuclei di antica formazione, la dotazione minima è pari al 75% della SI.

**Art. C4 – Conferimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale negli interventi edilizi**

- 4.1 - Il conferimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei quantitativi minimi indicati al precedente art. C3, è obbligatoria in tutti i casi di interventi comportanti incremento del peso insediativo e, in particolare:
- interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano;
  - interventi subordinati a pianificazione attuativa;
  - interventi subordinati a titolo edilizio convenzionato;
  - modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti secondo la disciplina di cui all'art. A7 delle N.T.A.
- 4.2 - Il conferimento obbligatorio di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale potrà avvenire secondo le seguenti modalità:
- cessione diretta e gratuita delle aree all'Amministrazione Comunale;
  - asservimento perpetuo delle aree ad uso pubblico;
  - monetizzazione, laddove ammessa, intendendosi per tale il versamento al Comune, in luogo della cessione diretta di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di una somma di denaro commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree;
  - potrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale, in luogo della cessione o dell'asservimento di aree a servizi, la realizzazione e cessione al Comune di strutture aventi funzioni di interesse pubblico e generale. In tal caso il valore dell'opera, come stabilito in base a computo metrico estimativo conforme ai vigenti bollettini della CCIAA di Mantova, non potrà comunque essere inferiore al valore delle aree che avrebbero dovuto essere conferite in cessione o asservimento.

## VARIANTE

---

### **Art. C4 – Localizzazione dei servizi nelle trasformazioni del territorio**

- 4.1 - La localizzazione delle aree per “servizi di interesse pubblico o generale” nei Piani Attuativi e negli interventi subordinati a titolo edilizio convenzionato viene determinata in sede di piano/progetto in relazione a specifiche esigenze dell’ambito, nel rispetto dei quantitativi minimi di cui al precedente articolo. Dette aree dovranno essere prioritariamente individuate all’interno del comparto di intervento, fatta salva la possibilità di utilizzare aree esterne laddove non risulti possibile il reperimento *in loco* e in accordo con l’Amministrazione Comunale.
- 4.2 - Il ricorso alla monetizzazione è ammesso unicamente qualora l’acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nelle quantità prescritte non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.
- 4.3 - Le aree per servizi reperite mediante strumenti di pianificazione attuativa, titoli edilizi convenzionati e relative convenzioni di attuazione concorrono alla dotazione complessiva del Comune di “servizi di interesse pubblico o generale”, fermo restando quanto indicato all’articolo 2.2 e 2.3.

## VIGENTE

---

### **Art. C5 – Prescrizioni per la localizzazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei Piani Attuativi e negli interventi subordinati a titolo edilizio convenzionato**

- 5.1 - La localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene determinata in sede di progetto in relazione a specifiche esigenze dell’ambito, nel rispetto dei quantitativi minimi di cui al precedente articolo C3. Dette aree dovranno essere prioritariamente individuate all’interno del comparto di intervento, fatta salva la possibilità di utilizzare aree esterne laddove non risulti possibile il reperimento *in loco* e in accordo con l’Amministrazione Comunale.
- 5.2 - Il ricorso alla monetizzazione è ammesso unicamente qualora l’acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nelle quantità prescritte non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.
- 5.3 - In ogni caso è escluso il ricorso alla monetizzazione in relazione all’insediamento o ampliamento di esercizi commerciali eccedenti il vicinato (solo per parcheggi).
- 5.4 - Le aree per servizi reperite mediante strumenti di pianificazione attuativa, titoli edilizi convenzionati e relative convenzioni di attuazione concorreranno alla dotazione complessiva del Comune di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

## VARIANTE

---

### **Art. C5 –Vincoli preordinati all’esproprio**

- 5.1 - Il Piano dei Servizi identifica con apposito simbolo grafico le aree sulle quali è apposto il vincolo preordinato all’esproprio. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni che riconoscono la diretta realizzazione e/o gestione di funzioni di interesse pubblico o generale da parte dei proprietari dell’area, ovvero che ne contemplano la facoltà in alternativa alla pubblica amministrazione.
- 5.2 - Le previsioni inerenti i servizi e le infrastrutture interessanti gli ambiti di trasformazione e i comparti di pianificazione attuativa non costituiscono, altresì, vincolo espropriativo.

## VIGENTE

---

### **Art. C2 – Valore normativo del Piano dei Servizi**

- 2.2 - Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell’area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all’intervento della pubblica amministrazione.
- 2.3 - Le previsioni inerenti i servizi e le infrastrutture interessanti gli ambiti di trasformazione e i comparti di pianificazione attuativa non costituiscono vincolo espropriativo.



## VARIANTE

---

### **Art. C6 – Aree destinate alla mobilità e alla viabilità**

- 6.1 - Il Piano dei Servizi individua, alla Tavola PS3 e nel Piano della mobilità ciclistica, le aree destinate a:
- viabilità esistente e di progetto;
  - percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto;
  - servizi di tipo ferroviario (linee e stazioni);
  - percorsi idroviari.
- 6.2 - Le previsioni del Piano dei Servizi che individuano la mobilità di progetto costituiscono vincolo preordinato all'esproprio, fatto salvo quanto previsto all'art. C2.3.
- 6.3 - Le opere sulle aree di cui al presente articolo potranno essere realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale, da altri Enti Pubblici a ciò competenti, nonché da privati in esecuzione di piani attuativi o di impegni assunti con titolo edilizio convenzionato. Sono sempre ammesse da parte dell'Amministrazione Comunale e altri Enti pubblici a ciò competenti le opere di riqualificazione e risagomatura delle viabilità esistenti.
- 6.4 - Il Piano della mobilità ciclistica individua, altresì, lo schema dei percorsi ciclopedonali di cui si propone la realizzazione nel medio – lungo periodo. Tali previsioni non costituiscono vincolo espropriativo e potranno essere eventualmente realizzate in accordo con i privati interessati.

## VIGENTE

---

### **Art. C6 – Aree destinate alla mobilità e alla viabilità**

- 6.1 - Il Piano dei Servizi individua, alla Tavola PS3, le aree destinate a:
- viabilità esistente e di progetto;
  - percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto;
  - servizi di tipo ferroviario (linee e stazioni);
  - percorsi idroviari;
  - servizi tecnologici.
- 6.2 - Le previsioni del Piano dei Servizi che individuano aree per la mobilità e la viabilità di progetto costituiscono vincolo preordinato all'esproprio, fatto salvo quanto previsto all'art. C2.3.
- 6.3 - Le opere sulle aree di cui al presente articolo potranno essere realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale, da altri Enti Pubblici a ciò competenti, nonché da privati in esecuzione di piani attuativi o di impegni assunti con titolo edilizio convenzionato. Sono sempre ammesse da parte dell'Amministrazione Comunale e altri Enti pubblici a ciò competenti le opere di riqualificazione e risagomatura delle viabilità esistenti.
- 6.4 - Il Piano dei Servizi, alla Tavola PS3, individua, altresì, lo schema dei percorsi ciclopedonali di cui si propone la realizzazione nel medio – lungo periodo. Tali previsioni non costituiscono vincolo espropriativo e potranno essere eventualmente realizzate in accordo con i privati interessati.

**Art. C7 – Funzioni di interesse pubblico o generale**

- 7.1 - Le funzioni di interesse pubblico o generale sono quelle assimilabili all'elenco che segue:
- servizi per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria;
  - servizi per l'istruzione superiore, universitaria e la ricerca scientifica, ivi compresi centri di ricerca, sviluppo, formazione, innovazione e creazione di nuova impresa;
  - mercati di quartiere su area pubblica;
  - presidi per la sicurezza pubblica;
  - servizi pubblici o di interesse generale quali uffici e altre strutture da destinare a enti pubblici e parapubblici;
  - servizi per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero;
  - servizi per l'alloggio e l'ospitalità per categorie bisognose;
  - verde pubblico naturale e attrezzato;
  - servizi per la mobilità compresi i parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - servizi per la salute e attrezzature sanitarie;
  - attrezzature religiose;
  - cimiteri.
- 7.2 - Le attrezzature religiose, identificati in cartografia di P.S. con apposita simbologia, ai sensi dell'art. 71, L.R. 12/2005 e s.m.i., sono attrezzature di interesse generale, concorrono alla dotazione dei servizi del comune e comprendono:
- gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
  - gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
  - nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
  - gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.
- 7.3 - I servizi abitativi, identificati in cartografia di P.S. con apposita simbologia, sono disciplinati dalla L.r. 16/2016 e s.m.i. nonché dal R.R. 4/2017, si dividono in servizi abitativi pubblici e servizi abitativi sociali e sono programmati a livello di ambiti territoriali coincidenti con i Piani di zona di cui alla L.r. 3/2008. I servizi abitativi pubblici sono erogati dai comuni, anche in forma associata, dalle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale e dagli operatori accreditati ai sensi della legislazione vigente.
- 7.4 - Su parte degli immobili di proprietà pubblica, a supporto del servizio ivi insediato, potranno essere collocate funzioni accessorie o complementari a quelle specificatamente indicate al precedente elenco e gestite o date in gestione dalla pubblica amministrazione a soggetti diversi nei modi e nelle forme della normativa vigente.
- 7.5 - La realizzazione di servizi di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi secondo le tipologie di cui al comma 1 del presente articolo, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale, in conformità ai disposti di cui art. 9, comma 15, L.R. 12/2005 e s.m.i..

**Art. C7 - Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale**

- 7.1 - Comprendono tutte le aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Nell'ambito di tali aree il Piano dei Servizi distingue graficamente quelle già di proprietà pubblica o gravate da servitù di uso pubblico o comunque destinate ad essere acquisite alla piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale (F1) e quelle di proprietà di privati destinate a ospitare funzioni di interesse pubblico o generale (F2).
- 7.2 - In tali aree possono essere insediate tutte le funzioni di interesse pubblico o generale assimilabili all'elenco che segue:
- servizi per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria;
  - servizi per l'istruzione superiore, universitaria e la ricerca scientifica, ivi compresi centri di ricerca, sviluppo, formazione, innovazione e creazione di nuova impresa;
  - mercati di quartiere su area pubblica;
  - presidi per la sicurezza pubblica;
  - servizi pubblici o di interesse generale quali uffici e altre strutture da destinare a enti pubblici e parapubblici;
  - servizi per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero;
  - servizi per l'alloggio e l'ospitalità per categorie bisognose;
  - verde pubblico naturale e attrezzato;
  - parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - servizi per la salute e attrezzature sanitarie;
  - cimiteri.

E' tassativamente escluso l'insediamento sulle presenti aree di strutture, attrezzature e/o servizi che non rivestano funzione pubblica, di interesse pubblico o generale.

**Art. C8 - Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio (F1)**

- 8.3 - Gli immobili destinati ad attrezzature religiose (identificati in cartografia di P.S. con apposita simbologia), ivi compresa la residenza dei Ministri del culto e del personale di custodia, nonché eventuali attrezzature complementari, sono da intendere come attrezzature pubbliche, fermo restando che la funzione pubblica è soddisfatta attraverso l'attività di servizio e di interesse comune svolta dall'Ente Religioso; le aree, acquisite dal Comune mediante espropriazione o a seguito di cessione volontaria da parte di proprietari delle stesse e destinate, come servizi, ad attrezzature di culto, sono da attribuire in proprietà all'Ente istituzionalmente competente con conforme vincolo da trascrivere nei registri immobiliari.

**Art. C2 – Valore normativo del Piano dei Servizi**

- 2.4 - La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi secondo le tipologie di cui ai successivi artt. C6 e C7, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale, in conformità ai disposti di cui art. 9, comma 15, L.R. 12/2005 e s.m.i..

**Art. C8 – Servizi di interesse pubblico o generale**

- 8.1 - i servizi di interesse pubblico o generale, ovvero le aree e le attrezzature ad essi destinate, che concorrono alla dotazione complessiva del Comune possono essere:
- di proprietà e/o gestione pubblica;
  - destinate, nel caso di vincolo preordinato all'esproprio, ad essere acquisite alla piena disponibilità di amministrazioni pubbliche;
  - gravate da servitù di uso pubblico o vincolate all'uso pubblico nell'ambito di piani attuativi o atti abilitativi comunque denominati;
  - di proprietà e/o gestione da parte di concessionari di servizi pubblici;
  - di proprietà e/o gestione da parte di soggetti diversi dalla pubblica amministrazione con riconoscimento o accreditamento da parte delle autorità competenti (sanità, assistenza, istruzione...) o con convenzione e/o concessione tra privato e Amministrazione Comunale che regoli la gestione del servizio;
  - di proprietà e/o gestione da parte di enti no-profit o, comunque, enti in cui l'attività commerciale non risulti rilevante ai sensi della legislazione vigente in materia. (D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117)
- 8.2 - Nelle aree per servizi di interesse pubblico o generale sono ammissibili tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di nuova costruzione. Dovranno comunque essere rispettate, anche se restrittive rispetto alla presente disposizione, eventuali prescrizioni di dettaglio dettate da vincoli sovraordinati o dal Piano delle Regole inerenti sia le specifiche attività insediabili sia le modalità di intervento e di progettazione.
- 8.3 - Gli interventi realizzati dalle pubbliche amministrazioni sono soggetti esclusivamente al rispetto delle legislazioni vigenti con particolare riferimento a quelle afferenti la tutela paesaggistica.
- 8.4 - Fermo restando le possibilità di deroga consentite dalle norme vigenti, gli interventi realizzati da soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione dovranno osservare i seguenti indici e parametri:  
Rc: 50%;  
H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.
- 8.5 - Nella progettazione ed esecuzione degli interventi interessanti le presenti aree dovrà sempre essere assicurato il ricorso a soluzioni che garantiscano un corretto inserimento nel contesto urbanizzato, la migliore funzionalità delle strutture, anche prevedendo, tenuto conto delle concrete esigenze di infrastrutture di supporto (in particolare: viabilità, verde e parcheggi) generate dalla realizzazione delle attrezzature, le opportune dotazioni urbanizzative.
- 8.6 - Sugli immobili di proprietà pubblica, la realizzazione e la gestione di servizi potrà essere affidata a terzi nei modi e nelle forme della normativa vigente.
- 8.7 - Per i servizi a riconoscimento comunale, la convenzione dovrà indicare:
- la destinazione d'uso, la superficie lorda di pavimento e le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle attrezzature;
  - l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso prevista per l'intero periodo convenzionato, fatta salva comunque la possibilità di modificare la medesima destinazione d'uso, purché nell'ambito di quelle ammesse dal presente articolo C9 e in accordo con l'Amministrazione comunale;
  - la durata del convenzionamento pari ad almeno 20 anni ed eventuali modalità di rinnovo e/o di subentro di terzi;
  - le modalità di gestione del servizio e delle attrezzature al fine di garantire la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività interessata;
  - l'applicazione di sanzioni a carico del titolare del servizio e delle attrezzature o suoi eventuali aventi causa per l'inosservanza degli obblighi assunti con la convenzione.
- 8.8 - Per i servizi assoggettati a forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune, ferma restando l'applicazione delle rispettive normative di settore, è in facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare la formazione del titolo abilitativo edilizio alla stipula di convenzione integrativa recante uno o più dei componenti indicati al presente comma.

**Art. C7 - Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale**

- 7.1 - Comprendono tutte le aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Nell'ambito di tali aree il Piano dei Servizi distingue graficamente quelle già di proprietà pubblica o gravate da servitù di uso pubblico o comunque destinate ad essere acquisite alla piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale (F1) e quelle di proprietà di privati destinate a ospitare funzioni di interesse pubblico o generale (F2).
- 7.3 - Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di nuova costruzione.
- 7.4 - Dovranno comunque essere rispettate, anche se restrittive rispetto alla presente disposizione, eventuali prescrizioni di dettaglio, inerenti sia le specifiche attività insediabili sia le modalità di intervento e di progettazione, dettate dal Piano delle Regole.
- 7.5 - Nella progettazione ed esecuzione degli interventi interessanti le presenti aree dovrà sempre essere assicurato il ricorso a soluzioni che garantiscano un corretto inserimento nel contesto urbanizzato, la migliore funzionalità delle strutture, anche prevedendo, tenuto conto delle concrete esigenze di infrastrutture di supporto (in particolare: viabilità, verde e parcheggi) generate dalla realizzazione delle attrezzature, le opportune dotazioni urbanizzative.

**Art. C8 - Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio (F1)**

- 8.1 - Le aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica o gravate da servitù di uso pubblico o comunque destinate ad essere acquisite alla piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale concorrono a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui al precedente articolo C3.
- 8.2 - Su aree e immobili di proprietà pubblica dell'Amministrazione Comunale, la realizzazione delle attrezzature e la gestione dei servizi di cui al presente articolo potrà essere affidata a terzi (soggetti privati, Enti diversi dall'Amministrazione Comunale, società miste, ecc.), previa stipula di apposita convenzione.
- 8.4 - Le aree e gli immobili di cui al precedente comma 3 concorrono, ai sensi dell'art. 71, L.R. 12/2005 e s.m.i., a costituire la dotazione comunale di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui al precedente articolo C3.
- 8.5 - Le aree e gli immobili di cui al presente articolo se vengono alienati a soggetti privati acquisiscono automaticamente, senza necessità di preventiva variante di P.G.T., la destinazione e la disciplina di cui al seguente art. C9.

**Art. C9 – Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale (F2)**

- 9.1 - Comprendono aree destinate ad attrezzature e servizi di proprietà di privati ma di interesse pubblico o generale. In particolare, tali aree possono ospitare i servizi, tra quelli di cui al precedente articolo C7.2, la cui attuazione non sia riservata in via esclusiva all'Amministrazione da parte delle normative vigenti.
- 9.2 - Le aree e le attrezzature di cui al presente articolo possono concorrere a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui al precedente articolo C3 qualora i servizi ivi insediati siano prestati in regime di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione, ivi comprese le forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune previste dalla normativa vigente per il servizio di cui trattasi.
- 9.3 - Per quanto riguarda i servizi a riconoscimento comunale, la convenzione di cui al paragrafo precedente dovrà indicare:
- la destinazione d'uso, la superficie lorda di pavimento e le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle attrezzature;
  - l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso prevista per l'intero periodo convenzionato, fatta salva comunque la possibilità di modificare la medesima destinazione d'uso, purché nell'ambito di quelle ammesse dal presente articolo C9 e in accordo con l'Amministrazione comunale;
  - la durata del convenzionamento pari ad almeno 20 anni ed eventuali modalità di rinnovo e/o di subentro di terzi;

- le modalità di gestione del servizio e delle attrezzature al fine di garantire la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività interessata;
- l'applicazione di sanzioni a carico del titolare del servizio e delle attrezzature o suoi eventuali aventi causa per l'inosservanza degli obblighi assunti con la convenzione.

Per i servizi assoggettati a forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune, ferma restando l'applicazione delle rispettive normative di settore, è in facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare la formazione del titolo abilitativo edilizio alla stipula di convenzione integrativa recante uno o più dei componenti indicati al presente comma.

9.4 - Fatta salva la disciplina di dettaglio eventualmente stabilita dal Piano delle Regole, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici e parametri:

Rc: 50%;

H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.

9.5 - Per tutti gli interventi sulle aree oggetto del presente articolo, siano essi interventi su edifici esistenti o di nuova costruzione, non è ammessa, in assenza di convenzionamento con l'Amministrazione comunale o accreditamento da parte dell'Ente competente, l'allocatione di uso diverso da quello presente nell'area o tra le destinazioni di cui al precedente art. C7.2. In assenza di convenzionamento le funzioni insediate sono da considerarsi attrezzature private di cui alla categoria AE4 a norma dell'art. A6.4.

## VARIANTE

---

### **Art. C9 – Aree per attrezzature private**

- 9.1 - Nelle aree per attrezzature private è ammesso l'inserimento delle funzioni di cui al C.7 senza convenzionamento o accreditamento con l'ente pubblico. Tali aree non concorrono a costituire la dotazione complessiva del Comune ma informano la struttura urbana e collaborano a completare il sistema dei servizi. In assenza di convenzionamento le funzioni insediate sono da considerarsi attrezzature private di cui alla categoria AE4 a norma dell'art. A6.4
- 9.2 - Nelle aree per attrezzature private sono ammissibili tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:  
Rc: 50%;  
H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.
- 9.3 - Dovranno comunque essere rispettate, anche se restrittive rispetto alla presente disposizione, eventuali prescrizioni di dettaglio dettate da vincoli sovraordinati o dal Piano delle Regole inerenti sia le specifiche attività insediabili sia le modalità di intervento e di progettazione.
- 9.4- Nella progettazione ed esecuzione degli interventi interessanti le presenti aree dovrà sempre essere assicurato il ricorso a soluzioni che garantiscano un corretto inserimento nel contesto urbanizzato, la migliore funzionalità delle strutture, anche prevedendo, tenuto conto delle concrete esigenze di infrastrutture di supporto (in particolare: viabilità, verde e parcheggi) generate dalla realizzazione delle attrezzature, le opportune dotazioni urbanizzative.

## VIGENTE

---

### **Art. C7 - Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale**

- 7.4 - Dovranno comunque essere rispettate, anche se restrittive rispetto alla presente disposizione, eventuali prescrizioni di dettaglio, inerenti sia le specifiche attività insediabili sia le modalità di intervento e di progettazione, dettate dal Piano delle Regole.
- 7.5 - Nella progettazione ed esecuzione degli interventi interessanti le presenti aree dovrà sempre essere assicurato il ricorso a soluzioni che garantiscano un corretto inserimento nel contesto urbanizzato, la migliore funzionalità delle strutture, anche prevedendo, tenuto conto delle concrete esigenze di infrastrutture di supporto (in particolare: viabilità, verde e parcheggi) generate dalla realizzazione delle attrezzature, le opportune dotazioni urbanizzative.

### **Art. C9 – Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale (F2)**

- 9.1 - Comprendono aree destinate ad attrezzature e servizi di proprietà di privati ma di interesse pubblico o generale. In particolare, tali aree possono ospitare i servizi, tra quelli di cui al precedente articolo C7.2, la cui attuazione non sia riservata in via esclusiva all'Amministrazione da parte delle normative vigenti.
- 9.2 - Le aree e le attrezzature di cui al presente articolo possono concorrere a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui al precedente articolo C3 qualora i servizi ivi insediati siano prestati in regime di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione, ivi comprese le forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune previste dalla normativa vigente per il servizio di cui trattasi.
- 9.4 - Fatta salva la disciplina di dettaglio eventualmente stabilita dal Piano delle Regole, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici e parametri:  
Rc: 50%;  
H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.
- 9.5 - Per tutti gli interventi sulle aree oggetto del presente articolo, siano essi interventi su edifici esistenti o di nuova costruzione, non è ammessa, in assenza di convenzionamento con l'Amministrazione comunale o accreditamento da parte dell'Ente competente, l'allocatione di uso diverso da quello presente nell'area o tra le destinazioni di cui al precedente art. C7.2. In assenza di convenzionamento le funzioni insediate sono da considerarsi attrezzature private di cui alla categoria AE4 a norma dell'art. A6.4.

## VARIANTE

---

### **Art. C10 – Infrastrutture tecnologiche di interesse comune**

- 10.1 - Il Piano dei Servizi individua alla Tavola PS1 e PS2 le infrastrutture tecnologiche, quali le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, le camerette della rete fognaria, i depuratori e simili.
- 10.2 - Tali infrastrutture possono essere localizzate, oltre che nelle specifiche aree individuate nelle tavole del Piano dei Servizi, anche in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza.
- 10.3 - La realizzazione delle infrastrutture tecnologiche non dà luogo ad alcuna verifica di indici e parametri; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

## VIGENTE

---

### **Art. C10 – Infrastrutture tecnologiche di interesse comune**

- 10.1 - Il Piano dei Servizi individua alla Tavola PS2 le infrastrutture tecnologiche di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, le camerette della rete fognaria, i depuratori e simili.
- 10.2 - Tali infrastrutture possono essere localizzate, oltre che nelle specifiche aree individuate nella Tavola PS2 del Piano dei Servizi, anche in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza.
- 10.3 - La realizzazione delle infrastrutture tecnologiche non dà luogo ad alcuna verifica di indici e parametri; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.



## VARIANTE

---

### **Art. C11 – Edifici vincolati a funzioni di interesse pubblico o generale non confermate dal P.G.T.**

- 11.1 - La presente disposizione si applica unicamente agli edifici e porzioni di edifici realizzati in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici generali e in forza di convenzioni urbanistiche che, pur mantenendone la proprietà in capo ai privati attuatori, ne hanno previsto la destinazione a funzioni di interesse pubblico o generale di cui al gruppo funzionale VI (GfVI) come disciplinato all'art. 7.1.6 delle N.T.A. del P.R.G. del 1984 (ad es. residenze per studenti, anziani e persone assistite da servizi pubblici, altri servizi, gestiti da privati e servizi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali e di categoria) imponendo il suddetto vincolo di destinazione senza indicare un termine di scadenza.
- 11.2 - Per gli edifici di cui al comma 1, per i quali il P.G.T. non abbia confermato la destinazione a funzioni di interesse pubblico o generale, è consentita la rimozione del vincolo di destinazione, da attuarsi tramite atto pubblico debitamente trascritto.
- 11.3 - A prescindere dalla contestuale realizzazione di opere edilizie, la rimozione del vincolo di destinazione in atto, facendo venir meno la funzione di interesse pubblico che ne ha consentito la realizzazione senza conferimento di aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale, è equiparata a modificazione di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. A7 ed è subordinata all'integrazione, della dotazione di servizi nella misura determinata per la funzione da insediare, anche tramite monetizzazione.

## VIGENTE

---

### **Art. C11 – Edifici vincolati a funzioni di interesse pubblico o generale non confermate dal P.G.T.**

- 11.1 - La presente disposizione si applica unicamente agli edifici e porzioni di edifici realizzati in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici generali e in forza di convenzioni urbanistiche che, pur mantenendone la proprietà in capo ai privati attuatori, ne hanno previsto la destinazione a funzioni di interesse pubblico o generale di cui al gruppo funzionale VI (GfVI) come disciplinato all'art. 7.1.6 delle N.T.A. del P.R.G. del 1984 (ad es. residenze per studenti, anziani e persone assistite da servizi pubblici, altri servizi, gestiti da privati e servizi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali e di categoria) imponendo il suddetto vincolo di destinazione senza indicare un termine di scadenza (allegato n. 2 Relazione Piano Servizi)
- 11.2 - Per gli edifici di cui al comma 1, per i quali il P.G.T. non abbia confermato la destinazione a funzioni di interesse pubblico o generale, è consentita la rimozione del vincolo di destinazione, da attuarsi tramite atto pubblico debitamente trascritto.
- 11.3 - A prescindere dalla contestuale realizzazione di opere edilizie, la rimozione del vincolo di destinazione in atto, facendo venir meno la funzione di interesse pubblico che ne ha consentito la realizzazione senza conferimento di aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale, è equiparata a modificazione di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. A7 ed è subordinata all'integrazione, della dotazione di servizi nella misura determinata per la funzione da insediare, anche tramite monetizzazione, da determinarsi con perizia di stima a cura dell'Amministrazione comunale.

**Art. C12 – Rete ecologica comunale**

- 12.1 - La rete ecologica comunale, così come individuata nella tavola 4 "Rete ecologica comunale", costituisce la traduzione alla scala locale della Rete ecologica regionale (RER) e della Rete ecologica provinciale (REP) ed è concepita come un'infrastruttura di servizio. La REC è costituita dagli elementi di primo e secondo livello quali le aree non soggette a trasformazione urbanistica di cui all'art. D33 che comprende i Laghi, gli habitat naturali e seminaturali, oltre alle fasce di tutela del reticolo idrico ed alle aree agricole di valenza paesaggistica. Gli elementi di terzo livello della REC sono invece riconducibili ai corridoi verdi di supporto quali le fasce di tutela di canali navigabili, le fasce di mitigazione e inserimento paesaggistico delle infrastrutture, oltre alle aree agricole d'interazione (D31) ed al verde di continuità in ambito urbano. Per la implementazione della rete ecologica, si prevede quanto segue:
- 12.1.2- Compensazioni preventive per interventi soggetti ad autorizzazioni ambientali e paesaggistiche. Per gli interventi che risultino di elevato impatto ambientale ricadenti nel territorio comunale, le compensazioni devono essere localizzate in aree interne alla rete ecologica comunale, al fine di concorrere alla realizzazione e miglioramento della stessa.
- 12.1.3 - Miglioramento ambientale per le aree di trasformazione edilizia e urbanistica.  
*Costo di Costruzione e Fondo aree verdi.* I fondi recuperati a seguito dell'applicazione di quanto previsto dalla DGC n. 28 del 16.02.2010 concorrono all'implementazione della rete ecologica comunale, secondo le modalità disciplinate dalla normativa regionale vigente, utilizzando quale base di riferimento la tavola "Aree agricole nello stato di fatto – Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005-2007)" e successivi aggiornamenti.  
*Oneri di urbanizzazione.* Gli spazi di verde attrezzato, (opere di urbanizzazione primaria) e gli assi verdi di quartiere (urbanizzazione secondaria), concorrono al miglioramento della REC.
- 12.1.4 - Rinaturalizzazione a carico degli ambiti da sottoporre a pianificazione attuativa. Per gli ambiti di trasformazione indicati dal Documento di Piano, gli operatori, oltre ai servizi e agli oneri di urbanizzazione dovuti per legge, sono tenuti alla realizzazione di interventi di rinaturalizzazione pari almeno al 10% della Superficie Territoriale che potranno essere localizzati sia all'interno del comparto che all'interno della rete ecologica comunale.
- 12.1.5 - Gestione di aree Agricole. I progetti relativi alla riqualificazione e/o implementazione della REC, riguardanti aree agricole private sono realizzabili mediante il coinvolgimento di altri soggetti, pubblici e privati, in particolare i comuni contermini, le associazioni di categoria e gli imprenditori agricoli direttamente coinvolti, mediante convenzioni o altri strumenti ritenuti più idonei.
- 12.1.6 - Progetti della pubblica amministrazione volti alla realizzazione di nuove unità ecosistemiche e ad elevata funzione ecologica anche comportanti vincolo preordinato all'esproprio.

VIGENTE

---

**Art. C12 – Rete ecologica comunale**

- 12.1 - La rete ecologica comunale, così come individuata nella tavola 4 "Rete ecologica comunale", costituisce la traduzione alla scala locale della Rete ecologica regionale (RER) e della Rete ecologica provinciale (REP) ed è concepita come un'infrastruttura di servizio. La REC è costituita dagli elementi di primo e secondo livello quali le aree non soggette a trasformazione urbanistica di cui all'art. D33 che comprende i Laghi, gli habitat naturali e seminaturali, oltre alle fasce di tutela del reticolo idrico ed alle aree agricole di valenza paesaggistica. Gli elementi di terzo livello della REC sono invece riconducibili ai corridoi verdi di supporto quali le fasce di tutela di canali navigabili, le fasce di mitigazione e inserimento paesaggistico delle infrastrutture, oltre alle aree agricole d'interazione (D31) ed al verde di continuità in ambito urbano. Per la implementazione della rete ecologica, si prevede quanto segue:
- 12.1.2- Compensazioni preventive per interventi soggetti ad autorizzazioni ambientali e paesaggistiche. Per gli interventi che risultino di elevato impatto ambientale ricadenti nel territorio comunale, le compensazioni devono essere localizzate in aree interne alla rete ecologica comunale, al fine di concorrere alla realizzazione e miglioramento della stessa.
- 12.1.3 - Miglioramento ambientale per le aree di trasformazione edilizia e urbanistica.

*Costo di Costruzione e Fondo aree verdi.* I fondi recuperati a seguito dell'applicazione di quanto previsto dalla DGC n. 28 del 16.02.2010 concorrono all'implementazione della rete ecologica comunale, secondo le modalità disciplinate dalla normativa regionale vigente, utilizzando quale base di riferimento la tavola "Aree agricole nello stato di fatto – Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005-2007)" e successivi aggiornamenti.

*Oneri di urbanizzazione.* Gli spazi di verde attrezzato, (opere di urbanizzazione primaria) e gli assi verdi di quartiere (urbanizzazione secondaria), concorrono al miglioramento della REC.

12.1.4 - Rinaturalizzazione a carico degli ambiti da sottoporre a pianificazione attuativa. Per gli ambiti di trasformazione indicati dal Documento di Piano, gli operatori, oltre ai servizi e agli oneri di urbanizzazione dovuti per legge, sono tenuti alla realizzazione di interventi di rinaturalizzazione pari almeno al 10% della Superficie Territoriale che potranno essere localizzati sia all'interno del comparto che all'interno della rete ecologica comunale.

12.1.5 - Gestione di aree Agricole. I progetti relativi alla riqualificazione e/o implementazione della REC, riguardanti aree agricole private sono realizzabili mediante il coinvolgimento di altri soggetti, pubblici e privati, in particolare i comuni contermini, le associazioni di categoria e gli imprenditori agricoli direttamente coinvolti, mediante convenzioni o altri strumenti ritenuti più idonei.

### VARIANTE

---

#### Art. A6 – Destinazioni d'uso: definizioni

6.4 - Sono destinazioni d'uso principali quelle di cui alle seguenti categorie o sottocategorie:

[...]

**AE5 – Commerciale**, tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio di beni e prodotti, secondo le seguenti tipologie:

esercizi di vicinato: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.;

medio-piccola struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 251 mq. ed i 600 mq.;

medio-grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 601 mq. ed i 2.500 mq.;

grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a mq. 2.500;

grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria: per struttura di vendita organizzata in forma unitaria, conformemente al disposto di cui al paragrafo 4.2 della D.G.R.L. 2.8.2007, n. 8/5258 e s.m.i. si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico – edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinate in tutto o in parte alle attività commerciali anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Rientrano nella predetta definizione sia il centro commerciale sia il parco commerciale come definiti al punto 4.2.1 della medesima D.G.R.L. 2.8.2007, n. 8/5258 e s.m.i.;

esercizio commerciale all'ingrosso: esercizio per attività di vendita all'ingrosso. L'attività di commercio all'ingrosso è esercitabile congiuntamente al commercio al dettaglio nei casi e alle condizioni stabilite dalla normativa vigente.

**Attività paracommerciali**: attività di somministrazione alimenti e bevande come definite dalla LR 6/2010 e attività paracommerciali in genere senza limitazioni di superficie

**AE6 – Ricettiva**, attività ricettiva ed alberghiera in tutte le diverse forme individuate dalla legislazione speciale regolante la materia.

**AE7 – Sale giochi, sale scommesse e sale bingo** come individuate dalla legislazione speciale regolante la materia e autorizzabili con le modalità procedurali e nel rispetto dei divieti indicati nella medesima normativa.

**AG) Attività agricole**: appartengono a tale destinazione tutte le attività dirette alla produzione e conservazione di prodotti dell'agricoltura, zootecnia e forestazione.

**S) Servizi**: appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti servizi pubblici, di interesse pubblico o generale come individuate e definite nel Piano dei Servizi, nonché l'edilizia residenziale pubblica.

### VIGENTE

---

#### Art. A6 – Destinazioni d'uso: definizioni

6.4 - Sono destinazioni d'uso principali quelle di cui alle seguenti categorie o sottocategorie:

[...]

**AE5 – Commerciale**, tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio di beni e prodotti, secondo le seguenti tipologie:

esercizi di vicinato: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.;

medio-piccola struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 251 mq. ed i 600 mq.;

medio-grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 601 mq. ed i 2.500 mq.;

grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a mq. 2.500;

grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria: per struttura di vendita organizzata in forma unitaria, conformemente al disposto di cui al paragrafo 4.2 della D.G.R.L. 2.8.2007, n. 8/5258 e s.m.i. si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico – edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinate in tutto o in parte alle attività commerciali anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Rientrano nella predetta definizione sia il centro commerciale sia il parco commerciale come definiti al punto 4.2.1 della medesima D.G.R.L. 2.8.2007, n. 8/5258 e s.m.i.;

esercizio commerciale all'ingrosso: esercizio per attività di vendita all'ingrosso. L'attività di commercio all'ingrosso è esercitabile congiuntamente al commercio al dettaglio nei casi e alle condizioni stabilite dalla normativa vigente.

**AE6 – Ricettiva**, attività ricettiva ed alberghiera in tutte le diverse forme individuate dalla legislazione speciale regolante la materia.

**AG) Attività agricole**: appartengono a tale destinazione tutte le attività dirette alla produzione e conservazione di prodotti dell'agricoltura, zootecnia e forestazione.

**S) Servizi**: appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti servizi pubblici, di interesse pubblico o generale come individuate e definite nel Piano dei Servizi, nonché l'edilizia residenziale pubblica.

### D3 - Articolazione del territorio

3.1 Il P.R. individua e disciplina, nella tavola 1 e nella parte II delle presenti NTA, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree destinate all'agricoltura e le aree non soggette a trasformazione urbanistica articolati in:

<i>Nuclei di antica formazione</i>	A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII – XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV – XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli;
<i>Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione</i>	Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi Aree residenziali Aree per attività economiche Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale
<i>Aree in trasformazione nel tessuto urbano consolidato</i>	Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato e a titolo edilizio convenzionato Piani di completamento in ambito urbano; Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione; Piano a destinazione produttiva prevalente; Edifici produttivi da riconvertire;
<i>Aree per attrezzature portuali di Valdaro</i>	Aree logistiche, portuali e produttive
<i>Territorio agricolo</i>	Aree agricole a valenza paesaggistica Aree agricole a valenza produttiva Aree agricole di interazione Aree agricole soggette a trasformazione
<i>Aree non soggette a trasformazione</i>	Laghi di Mantova e principali corsi d'acqua Habitat naturali e seminaturali Verde di mitigazione ambientale
<i>Infrastrutture</i>	Aree per la viabilità Infrastrutture ferroviarie Distributori di carburante
<i>Servizi e attrezzature private</i>	<del>Aree per attrezzature pubbliche e Servizi</del> di interesse pubblico o generale di cui all'art. C8 delle N.T.A. del P.S. (F1); Aree per attrezzature private <del>di interesse pubblico o generale</del> di cui all'art. C9 delle N.T.A. del P.S. (F2)

3.2 Il PR individua, nella tavola 2, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, nonché gli ambiti territoriali a differente sensibilità paesaggistica, e detta per questi, nella parte III delle presenti NTA, le disposizioni di tutela volte alla conservazione e al miglioramento della qualità paesaggistica diffusa.

3.3 - In caso di discipline o regolamenti comunali che facciano riferimento all'articolazione del territorio di cui al DM 1444/1968, ed esclusivamente a tale fine, si stabilisce la seguente correlazione:

Zona A	Nuclei di antica formazione
Zona B	Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi Aree residenziali Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione
Zona C	Ambiti di trasformazione Piani di completamento in ambito urbano
Zona D	Aree per attività economiche Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale Aree per attrezzature portuali di Valdaro <b>soggette a pianificazione attuativa</b>

	Piano a destinazione produttiva prevalente <del>Aree per attrezzature private</del>
Zona E	Aree agricole a valenza paesaggistica Aree agricole a valenza produttiva Aree agricole di interazione
Zona F	<del>Aree per attrezzature pubbliche e Servizi</del> di interesse pubblico o generale Aree per attrezzature portuali di Valdaro a gestione pubblica <del>Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale</del>

## VIGENTE - VARIANTE

### **A1 “Civitas Vetus” città della prima cerchia (XI-XII sec.)**

14.3 Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. ~~C7 C8~~ – C9 delle N.T.A. del P.S. (aree F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale per il nucleo A1 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

### **A2 Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.)**

15.3 Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. ~~C7 C8~~ – C9 delle N.T.A. del P.S. (aree F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in A2 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

### **A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco**

16.3 Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. ~~C7 C8~~ – C9 delle N.T.A. del P.S. (F1 – F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in A3 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG) ; industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Di seguito si riporta, per semplicità di lettura, la versione variata delle NTA del Piano dei servizi nella forma grafica comunemente utilizzata.



Regione Lombardia  
Provincia di Mantova  
Comune di Mantova

# Piano Governato Territorio



PS

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
PIANO DEI SERVIZI

6

30 ottobre 2019

**INDICE**

<b>Art. C1 - Contenuti e obiettivi del Piano dei Servizi.....</b>	<b>3</b>
<b>Art. C2 – Sistema dei servizi.....</b>	<b>3</b>
<b>Art. C3 – Conferimento dei servizi nelle trasformazioni del territorio.....</b>	<b>4</b>
<b>Art. C4 – Localizzazione dei servizi nelle trasformazioni del territorio .....</b>	<b>5</b>
<b>Art. C5 –Vincoli preordinati all’esproprio.....</b>	<b>6</b>
<b>Art. C6 – Aree destinate alla mobilità e alla viabilità .....</b>	<b>6</b>
<b>Art. C7 – Funzioni di interesse pubblico o generale.....</b>	<b>6</b>
<b>Art. C8 – Servizi di interesse pubblico o generale.....</b>	<b>7</b>
<b>Art. C9 – Aree per attrezzature private .....</b>	<b>9</b>
<b>Art. C10 – Infrastrutture tecnologiche di interesse comune.....</b>	<b>9</b>
<b>Art. C11 – Edifici vincolati a funzioni di interesse pubblico o generale non confermate dal P.G.T.....</b>	<b>9</b>
<b>Art. C12 – Rete ecologica comunale.....</b>	<b>10</b>

## C) NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

### Art. C1 - Contenuti e obiettivi del Piano dei Servizi

- 1.1 - Il Piano dei Servizi (P.S.) del PGT del Comune di Mantova è costituito dai seguenti elaborati:
- Relazione illustrativa;
  - Tav. PS1 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
  - Tav. PS2 Sistema dei servizi
  - Tav. PS3 Mobilità sostenibile
  - Tav. PS 4 Rete ecologica comunale
  - Tav. PS5a Aree d'influenza dei servizi (sistema formativo e del verde);
  - Tav. PS5b Aree d'influenza (sanità, parcheggi, sport, spettacolo)
- Norme Tecniche di Attuazione – C) Piano dei Servizi.
- 1.2 – Il Piano dei Servizi è redatto in conformità all'art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i., le relative previsioni hanno carattere prescrittivo e vincolante ed è integrato con il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) e il Piano della mobilità ciclistica.
- 1.3 - All'interno del Tessuto Urbano consolidato, così come individuato dalla tavola PR1, la delibera del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante al Piano dei Servizi e/o Piano delle Regole ai sensi dell'art. 95 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i..

### Art. C2 – Sistema dei servizi

- 2.1 - Il Piano dei Servizi individua il sistema dei servizi della città utili a soddisfarne il fabbisogno in termini di mobilità, socialità, crescita culturale e cura della persona, dotazioni tecnologiche e di servizi ecosistemici, ovvero:
- le aree destinate alla mobilità e alla viabilità;
  - i “servizi di interesse pubblico o generale” che concorrono alla quantificazione complessiva dei servizi del Comune, anche di valenza sovracomunale, tra i quali sono ricompresi:
    - o i “servizi pubblici e le attrezzature pubbliche” realizzati tramite iniziativa pubblica o ceduti alla pubblica amministrazione nell'ambito di piani attuativi, concessioni, convenzioni, titoli abilitativi convenzionati;
    - o i “servizi privati e le attrezzature private di interesse pubblico o generale”, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute all'art. 9.3 delle presenti norme, 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.
  - gli immobili classificati come attrezzature private in quanto senza convenzionamento o accreditamento con l'ente pubblico e che comunque collaborano a completare il sistema dei servizi;

- i servizi abitativi di cui alla L.r. 16/2016 e smi anche alla luce del piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di cui al R.R. 4 del 2017;
  - le infrastrutture tecnologiche di interesse comune;
  - i corridoi ecologici e la rete ecologica comunale;
- 2.2 - Il Piano dei Servizi individua, altresì, le funzioni di interesse pubblico o generale insediate in immobili disciplinati nel Piano delle Regole. Tale individuazione riconosce uno stato di fatto, non ha carattere prescrittivo e vincolante, né concorre alla dotazione complessiva del Comune di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Ai fini del censimento dello stato di fatto e anche alla luce del successivo comma, essa potrà essere aggiornata con atto dirigenziale.
- 2.3 - Nelle aree del tessuto urbano consolidato, nonché negli edifici esistenti, sono sempre ammesse le funzioni di interesse pubblico o generale. Esse sono autorizzate nel titolo abilitativo e non concorrono alla dotazione complessiva del Comune di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

#### **Art. C3 – Conferimento dei servizi nelle trasformazioni del territorio**

- 3.1 - Il conferimento di aree per “servizi di interesse pubblico o generale”, nei quantitativi minimi indicati, è obbligatoria in caso di interventi comportanti incremento del peso insediativo e in particolare:
- interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano;
  - interventi subordinati a pianificazione attuativa;
  - interventi subordinati a titolo edilizio convenzionato;
  - modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti secondo la disciplina di cui all'art. A7 delle N.T.A.
- 3.2 - Il conferimento obbligatorio di aree per “servizi di interesse pubblico o generale” potrà avvenire secondo le seguenti modalità:
- cessione diretta e gratuita delle aree all'Amministrazione Comunale;
  - asservimento perpetuo delle aree ad uso pubblico;
  - monetizzazione, intendendosi per tale il versamento al Comune, in luogo della cessione diretta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di una somma di denaro commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree;
  - cessione al Comune di opere o immobili aventi o da destinare a funzioni di interesse pubblico e generale. In tal caso il valore del bene, come stabilito in base a stima o, se di nuova realizzazione, in base al computo metrico estimativo conforme ai vigenti bollettini della CCIAA di Mantova, non potrà essere inferiore al valore delle aree che avrebbero dovuto essere conferite in cessione o asservimento.
- 3.3 - La dotazione minima di aree per “servizi di interesse pubblico o generale” è la seguente:
- per la destinazione residenziale (R) la dotazione minima di livello locale è di 18,00 mq/abitante, oltre quella di livello sovracomunale pari ad almeno 17,50 mq/abitante per un totale di 35,5 mq/abitante;
  - per la destinazione produttiva – industriale / artigianale (AE1), la dotazione minima è pari almeno al 10% della SI;

- per la destinazione ad artigianato di servizio (AE2), la dotazione minima è pari almeno al 10% della SI;
- per la destinazione direzionale (AE3) e ad attrezzature private (AE4) la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI; per le medesime destinazioni (AE3, AE4) all'interno dei nuclei di antica formazione, la dotazione minima è pari al 75% della SI;
- per la destinazione commerciale (AE5), la dotazione minima, di cui almeno il 50% per parcheggi, è pari almeno:
  - per gli esercizi di vicinato al 100% della SI; per gli esercizi di vicinato siti all'interno dei nuclei di antica formazione al 75% della SI;
  - per le medio – piccole strutture di vendita al 100% della SI;
  - per le medio – grandi strutture di vendita al 130% della SI;
  - per le grandi strutture di vendita al 200% della SI;
  - per le grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria al 200% della SI dell'intero insediamento;
  - per le attività di somministrazione alimenti e bevande come definite dalla LR 6/2010 e attività paracommerciali in genere al 100% della SI; per quelle site all'interno dei nuclei di antica formazione al 75% della SI;
- per la destinazione ricettiva (AE6), la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI; per la destinazione ricettiva (AE6) all'interno dei nuclei di antica formazione, la dotazione minima è pari al 75% della SI;
- per la destinazione Sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7), la dotazione minima è pari almeno al 130% della SI, nel rispetto dei divieti indicati nella normativa di riferimento;

#### **Art. C4 – Localizzazione dei servizi nelle trasformazioni del territorio**

- 4.1 - La localizzazione delle aree per “servizi di interesse pubblico o generale” nei Piani Attuativi e negli interventi subordinati a titolo edilizio convenzionato viene determinata in sede di piano/progetto in relazione a specifiche esigenze dell'ambito, nel rispetto dei quantitativi minimi di cui al precedente articolo. Dette aree dovranno essere prioritariamente individuate all'interno del comparto di intervento, fatta salva la possibilità di utilizzare aree esterne laddove non risulti possibile il reperimento *in loco* e in accordo con l'Amministrazione Comunale.
- 4.2 - Il ricorso alla monetizzazione è ammesso unicamente qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nelle quantità prescritte non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.
- 4.3 - Le aree per servizi reperite mediante strumenti di pianificazione attuativa, titoli edilizi convenzionati e relative convenzioni di attuazione concorrono alla dotazione complessiva del Comune di “servizi di interesse pubblico o generale”, fermo restando quanto indicato all'articolo 2.2 e 2.3.

**Art. C5 –Vincoli preordinati all’esproprio**

- 5.1 - Il Piano dei Servizi identifica con apposito simbolo grafico le aree sulle quali è apposto il vincolo preordinato all’esproprio. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni che riconoscono la diretta realizzazione e/o gestione di funzioni di interesse pubblico o generale da parte dei proprietari dell’area, ovvero che ne contemplano la facoltà in alternativa alla pubblica amministrazione.
- 5.2 - Le previsioni inerenti i servizi e le infrastrutture interessanti gli ambiti di trasformazione e i comparti di pianificazione attuativa non costituiscono, altresì, vincolo espropriativo.

**Art. C6 – Aree destinate alla mobilità e alla viabilità**

- 6.1 - Il Piano dei Servizi individua, alla Tavola PS3 e nel Piano della mobilità ciclistica, le aree destinate a:
- viabilità esistente e di progetto;
  - percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto;
  - servizi di tipo ferroviario (linee e stazioni);
  - percorsi idroviali.
- 6.2 - Le previsioni del Piano dei Servizi che individuano la mobilità di progetto costituiscono vincolo preordinato all’esproprio, fatto salvo quanto previsto all’art. C2.3.
- 6.3 - Le opere sulle aree di cui al presente articolo potranno essere realizzate direttamente dall’Amministrazione Comunale, da altri Enti Pubblici a ciò competenti, nonché da privati in esecuzione di piani attuativi o di impegni assunti con titolo edilizio convenzionato. Sono sempre ammesse da parte dell’Amministrazione Comunale e altri Enti pubblici a ciò competenti le opere di riqualificazione e risagomatura delle viabilità esistenti.
- 6.4 - Il Piano della mobilità ciclistica individua, altresì, lo schema dei percorsi ciclopedonali di cui si propone la realizzazione nel medio – lungo periodo. Tali previsioni non costituiscono vincolo espropriativo e potranno essere eventualmente realizzate in accordo con i privati interessati.

**Art. C7 – Funzioni di interesse pubblico o generale**

- 7.1 - Le funzioni di interesse pubblico o generale sono quelle assimilabili all’elenco che segue:
- servizi per l’assistenza all’infanzia e l’istruzione obbligatoria;
  - servizi per l’istruzione superiore, universitaria e la ricerca scientifica, ivi compresi centri di ricerca, sviluppo, formazione, innovazione e creazione di nuova impresa;
  - mercati di quartiere su area pubblica;
  - presidi per la sicurezza pubblica;
  - servizi pubblici o di interesse generale quali uffici e altre strutture da destinare a enti pubblici e parapubblici;
  - servizi per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero;
  - servizi per l’alloggio e l’ospitalità per categorie bisognose;
  - verde pubblico naturale e attrezzato;
  - servizi per la mobilità compresi i parcheggi pubblici o di uso pubblico;

- servizi per la salute e attrezzature sanitarie;
- attrezzature religiose;
- cimiteri.

7.2 - Le attrezzature religiose, identificati in cartografia di P.S. con apposita simbologia, ai sensi dell'art. 71, L.R. 12/2005 e s.m.i., sono attrezzature di interesse generale, concorrono alla dotazione dei servizi del comune e comprendono:

- gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
- gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

7.3 - I servizi abitativi, identificati in cartografia di P.S. con apposita simbologia, sono disciplinati dalla L.r. 16/2016 e s.m.i. nonché dal R.R. 4/2017, si dividono in servizi abitativi pubblici e servizi abitativi sociali e sono programmati a livello di ambiti territoriali coincidenti con i Piani di zona di cui alla L.r. 3/2008. I servizi abitativi pubblici sono erogati dai comuni, anche in forma associata, dalle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale e dagli operatori accreditati ai sensi della legislazione vigente.

7.4 - Su parte degli immobili di proprietà pubblica, a supporto del servizio ivi insediato, potranno essere collocate funzioni accessorie o complementari a quelle specificatamente indicate al precedente elenco e gestite o date in gestione dalla pubblica amministrazione a soggetti diversi nei modi e nelle forme della normativa vigente.

7.5 - La realizzazione di servizi di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi secondo le tipologie di cui al comma 1 del presente articolo, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale, in conformità ai disposti di cui art. 9, comma 15, L.R. 12/2005 e s.m.i..

#### **Art. C8 – Servizi di interesse pubblico o generale**

8.1 - I servizi di interesse pubblico o generale, ovvero le aree e le attrezzature ad essi destinate, che concorrono alla dotazione complessiva del Comune possono essere:

- di proprietà e/o gestione pubblica;
- destinate, nel caso di vincolo preordinato all'esproprio, ad essere acquisite alla piena disponibilità di amministrazioni pubbliche;
- gravate da servitù di uso pubblico o vincolate all'uso pubblico nell'ambito di piani attuativi o atti abilitativi comunque denominati;
- di proprietà e/o gestione da parte di concessionari di servizi pubblici;

- di proprietà e/o gestione da parte di soggetti diversi dalla pubblica amministrazione con riconoscimento o accreditamento da parte delle autorità competenti (sanità, assistenza, istruzione...) o con convenzione e/o concessione tra privato e Amministrazione Comunale che regoli la gestione del servizio;
  - di proprietà e/o gestione da parte di enti no-profit o, comunque, enti in cui l'attività commerciale non risulti rilevante ai sensi della legislazione vigente in materia. (D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117)
- 8.2 - Nelle aree per servizi di interesse pubblico o generale sono ammissibili tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di nuova costruzione. Dovranno comunque essere rispettate, anche se restrittive rispetto alla presente disposizione, eventuali prescrizioni di dettaglio dettate da vincoli sovraordinati o dal Piano delle Regole inerenti sia le specifiche attività insediabili sia le modalità di intervento e di progettazione.
- 8.3 - Gli interventi realizzati dalle pubbliche amministrazioni sono soggetti esclusivamente al rispetto delle legislazioni vigenti con particolare riferimento a quelle afferenti la tutela paesaggistica.
- 8.4 - Fermo restando le possibilità di deroga consentite dalle norme vigenti, gli interventi realizzati da soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione dovranno osservare i seguenti indici e parametri:  
Rc: 50%;  
H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.
- 8.5 - Nella progettazione ed esecuzione degli interventi interessanti le presenti aree dovrà sempre essere assicurato il ricorso a soluzioni che garantiscano un corretto inserimento nel contesto urbanizzato, la migliore funzionalità delle strutture, anche prevedendo, tenuto conto delle concrete esigenze di infrastrutture di supporto (in particolare: viabilità, verde e parcheggi) generate dalla realizzazione delle attrezzature, le opportune dotazioni urbanizzative.
- 8.6 - Sugli immobili di proprietà pubblica, la realizzazione e la gestione di servizi potrà essere affidata a terzi nei modi e nelle forme della normativa vigente.
- 8.7 - Per i servizi a riconoscimento comunale, la convenzione dovrà indicare:
- la destinazione d'uso, la superficie lorda di pavimento e le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle attrezzature;
  - l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso prevista per l'intero periodo convenzionato, fatta salva comunque la possibilità di modificare la medesima destinazione d'uso, purché nell'ambito di quelle ammesse dal presente articolo C9 e in accordo con l'Amministrazione comunale;
  - la durata del convenzionamento pari ad almeno 20 anni ed eventuali modalità di rinnovo e/o di subentro di terzi;
  - le modalità di gestione del servizio e delle attrezzature al fine di garantire la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività interessata;
  - l'applicazione di sanzioni a carico del titolare del servizio e delle attrezzature o suoi eventuali aventi causa per l'inosservanza degli obblighi assunti con la convenzione.
- 8.8 - Per i servizi assoggettati a forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune, ferma restando l'applicazione delle rispettive normative di settore, è in facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare



la formazione del titolo abilitativo edilizio alla stipula di convenzione integrativa recante uno o più dei componenti indicati al presente comma.

#### **Art. C9 – Aree per attrezzature private**

- 9.1 - Nelle aree per attrezzature private è ammesso l'inserimento delle funzioni di cui al C.7 senza convenzionamento o accreditamento con l'ente pubblico. Tali aree non concorrono a costituire la dotazione complessiva del Comune ma informano la struttura urbana e collaborano a completare il sistema dei servizi. In assenza di convenzionamento le funzioni insediate sono da considerarsi attrezzature private di cui alla categoria AE4 a norma dell'art. A6.4
- 9.2 - Nelle aree per attrezzature private sono ammissibili tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Rc: 50%;
- H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.
- 9.3 - Dovranno comunque essere rispettate, anche se restrittive rispetto alla presente disposizione, eventuali prescrizioni di dettaglio dettate da vincoli sovraordinati o dal Piano delle Regole inerenti sia le specifiche attività insediabili sia le modalità di intervento e di progettazione.
- 9.4 - Nella progettazione ed esecuzione degli interventi interessanti le presenti aree dovrà sempre essere assicurato il ricorso a soluzioni che garantiscano un corretto inserimento nel contesto urbanizzato, la migliore funzionalità delle strutture, anche prevedendo, tenuto conto delle concrete esigenze di infrastrutture di supporto (in particolare: viabilità, verde e parcheggi) generate dalla realizzazione delle attrezzature, le opportune dotazioni urbanizzative.

#### **Art. C10 – Infrastrutture tecnologiche di interesse comune**

- 10.1 - Il Piano dei Servizi individua alla Tavola PS1 e PS2 le infrastrutture tecnologiche, quali le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, le camerette della rete fognaria, i depuratori e simili.
- 10.2 - Tali infrastrutture possono essere localizzate, oltre che nelle specifiche aree individuate nelle tavole del Piano dei Servizi, anche in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza.
- 10.3 - La realizzazione delle infrastrutture tecnologiche non dà luogo ad alcuna verifica di indici e parametri; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

#### **Art. C11 – Edifici vincolati a funzioni di interesse pubblico o generale non confermate dal P.G.T.**

- 11.1 - La presente disposizione si applica unicamente agli edifici e porzioni di edifici realizzati in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici generali e in forza di convenzioni urbanistiche che, pur mantenendone la

proprietà in capo ai privati attuatori, ne hanno previsto la destinazione a funzioni di interesse pubblico o generale di cui al gruppo funzionale VI (GfVI) come disciplinato all'art. 7.1.6 delle N.T.A. del P.R.G. del 1984 (ad es. residenze per studenti, anziani e persone assistite da servizi pubblici, altri servizi, gestiti da privati e servizi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali e di categoria) imponendo il suddetto vincolo di destinazione senza indicare un termine di scadenza.

- 11.2 - Per gli edifici di cui al comma 1, per i quali il P.G.T. non abbia confermato la destinazione a funzioni di interesse pubblico o generale, è consentita la rimozione del vincolo di destinazione, da attuarsi tramite atto pubblico debitamente trascritto.
- 11.3 - A prescindere dalla contestuale realizzazione di opere edilizie, la rimozione del vincolo di destinazione in atto, facendo venir meno la funzione di interesse pubblico che ne ha consentito la realizzazione senza conferimento di aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale, è equiparata a modificazione di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. A7 ed è subordinata all'integrazione, della dotazione di servizi nella misura determinata per la funzione da insediare, anche tramite monetizzazione.

#### **Art. C12 – Rete ecologica comunale**

- 12.1 - La rete ecologica comunale, così come individuata nella tavola 4 "Rete ecologica comunale", costituisce la traduzione alla scala locale della Rete ecologica regionale (RER) e della Rete ecologica provinciale (REP) ed è concepita come un'infrastruttura di servizio. La REC è costituita dagli elementi di primo e secondo livello quali le aree non soggette a trasformazione urbanistica di cui all'art. D33 che comprende i Laghi, gli habitat naturali e seminaturali, oltre alle fasce di tutela del reticolo idrico ed alle aree agricole di valenza paesaggistica. Gli elementi di terzo livello della REC sono invece riconducibili ai corridoi verdi di supporto quali le fasce di tutela di canali navigabili, le fasce di mitigazione e inserimento paesaggistico delle infrastrutture, oltre alle aree agricole d'interazione (D31) ed al verde di continuità in ambito urbano. Per la implementazione della rete ecologica, si prevede quanto segue:
- 12.1.2- Compensazioni preventive per interventi soggetti ad autorizzazioni ambientali e paesaggistiche. Per gli interventi che risultino di elevato impatto ambientale ricadenti nel territorio comunale, le compensazioni devono essere localizzate in aree interne alla rete ecologica comunale, al fine di concorrere alla realizzazione e miglioramento della stessa.
- 12.1.3 - Miglioramento ambientale per le aree di trasformazione edilizia e urbanistica.
- Costo di Costruzione e Fondo aree verdi.* I fondi recuperati a seguito dell'applicazione di quanto previsto dalla DGC n. 28 del 16.02.2010 concorrono all'implementazione della rete ecologica comunale, secondo le modalità disciplinate dalla normativa regionale vigente, utilizzando quale base di riferimento la tavola "Aree agricole nello stato di fatto – Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005-2007)" e successivi aggiornamenti.
- Oneri di urbanizzazione.* Gli spazi di verde attrezzato, (opere di urbanizzazione primaria) e gli assi verdi di quartiere (urbanizzazione secondaria), concorrono al miglioramento della REC.
- 12.1.4 - Rinaturalizzazione a carico degli ambiti da sottoporre a pianificazione attuativa. Per gli ambiti di

trasformazione indicati dal Documento di Piano, gli operatori, oltre ai servizi e agli oneri di urbanizzazione dovuti per legge, sono tenuti alla realizzazione di interventi di rinaturalizzazione pari almeno al 10% della Superficie Territoriale che potranno essere localizzati sia all'interno del comparto che all'interno della rete ecologica comunale.

- 12.1.5 - Gestione di aree Agricole. I progetti relativi alla riqualificazione e/o implementazione della REC, riguardanti aree agricole private sono realizzabili mediante il coinvolgimento di altri soggetti, pubblici e privati, in particolare i comuni contermini, le associazioni di categoria e gli imprenditori agricoli direttamente coinvolti, mediante convenzioni o altri strumenti ritenuti più idonei.
- 12.1.6 - Progetti della pubblica amministrazione volti alla realizzazione di nuove unità ecosistemiche e ad elevata funzione ecologica anche comportanti vincolo preordinato all'esproprio.