



POLITECNICO  
DI MILANO

CITTÀ



DI LODI



Università  
degli studi di  
Pavia

labURB

LCPa  
Laboratorio di Costruzione del Paesaggio e del territorio

# Città di Lodi

## Provincia di Lodi

Politecnico di Milano DiAP - labURB  
Università di Pavia

### Amministrazione comunale - Comune di Lodi

piazza Broletto, 1 - Lodi

**Sindaco**  
Lorenzo Guerini

**Assessore**  
Leonardo Rudelli  
Mario Cremonesi

**Dirigente**  
Giovanni Ligi

**Progettista**  
Ing. Giovanni Ligi

### Piano dei Servizi (PdS)

Arch. Angelo Bugatti  
Milano, Corso Indipendenza 20  
studiobugatti@studiobugatti.it

### Documento di Piano (DdP)

#### Piano delle Regole (PdR)

#### DiAP - Politecnico Milano

via Bonardi, 3 - Milano  
tel. 02.2399.5489  
e-mail: laburb@polimi.it

**Direttore DiAP**  
Patrizia Gabellini

**Consulenti**  
Responsabile Scientifico  
Federico Oliva

Gruppo di ricerca  
Paolo Galuzzi  
Piergiorgio Vitillo  
Elena Solero

laboratorio - labURB  
Matteo Doni  
Giuseppe Fiorillo  
Elisabetta Troglio

processo partecipativo  
Gabriele Rabaiotti  
Elena Solero  
con  
Monica Righetti

#### DIET - Università degli Studi di Pavia

via Ferrata, 1 - Pavia  
tel. 0382.98.5740  
e-mail: lcp@unipv.it

#### laboratorio - LCPa

**Direttore**  
Angelo Bugatti  
Coordinatore  
Roberto De Lotto  
con  
Valeria Erba  
Paolo Bacci  
Sara Mariani  
Giulia Castoldi

### Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

#### DIET - Università degli Studi di Pavia Laboratorio LCPa

**Direttore**  
Angelo Bugatti  
Coordinatore  
Roberto De Lotto  
con  
Stefano Pagni  
Diego Torriani

Piano dei Servizi

Piano  
Governo  
Territorio

(ai sensi della LR 12 del 2005)

Elaborato  
PdS 1

## RELAZIONE

Variante n°3  
Piano dei Servizi 2013

## NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

### **Norme generali per le aree per attrezzature e servizi**

Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o private convenzionate o in concessione su aree a ciò destinate, dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico – ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area d'intervento.

L'individuazione delle destinazioni puntuali delle aree di servizi è prescrittiva fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di stabilire la tipologia di servizio più idonea in relazione ai fabbisogni del momento.

Le variazioni di destinazione puntuale, qualora di iniziativa comunale, non costituiscono variante al Piano dei Servizi.

L'individuazione di tipologie di servizio differenti da quelle indicate puntualmente ma definite principali, all'interno delle categorie individuate dalle presenti norme, non costituisce variante al Piano dei Servizi.

È sempre ammessa la realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche in aree private che ricadono in ambiti edificabili con destinazione diversa da quella "Aree per servizi pubblici e di interesse generale", previo convenzionamento urbanistico e gestionale o asservimento del servizio stesso.

Nelle aree private destinate ad attrezzature e servizi di pubblica utilità il privato proprietario dell'area può attuare direttamente il servizio ivi previsto previo concentrazione e convenzionamento urbanistico e gestionale con l'Amministrazione Comunale.

Di norma l'utilizzazione delle aree è attuata dall'Amministrazione Comunale o dagli enti pubblici istituzionalmente competenti mediante intervento diretto, previa approvazione di apposito progetto preliminare da parte dell'organo comunale preposto. È comunque ammesso, in forza della vigente legislazione, l'intervento diretto da parte del privato per la realizzazione delle opere, mediante apposita convenzione urbanistica e gestionale, in forza di obblighi nei confronti dell'A.C. per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria connesse a nuovi insediamenti nel territorio comunale, o mediante altre forme di partenariato pubblico – privato.

L'intervento di soggetti privati, nella realizzazione delle opere, è comunque subordinato all'approvazione del progetto preliminare da parte dell'organo comunale preposto unitamente ad una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, che garantisca la destinazione vincolante di zona, le ricadute pubbliche conseguenti all'intervento, l'utilizzazione pubblica e sociale delle opere stesse, nonché la modalità di controllo della Pubblica Amministrazione nella gestione dei servizi e le sanzioni per le inosservanze. La convenzione disciplina, tra l'altro, l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo

e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione. La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fidejussorie. Sarà cura del privato ottenere il titolo abilitativo alla costruzione prestando un progetto conforme alla convenzione ed al preliminare approvati.

La funzione pubblica o di uso pubblico è soddisfatta dalla presenza dell'Operatore Pubblico oppure dagli Enti istituzionalmente competenti per la specifica funzione.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi di manutenzione, di risanamento costruttivo di ristrutturazione, e di ampliamento, nei limiti e con le modalità fissate dal presente Piano dei Servizi, finalizzati a garantire l'adeguamento delle strutture per le funzioni e le attività di servizio ospitante al momento dell'adozione del PGT.

Per servizi esistenti alla data di approvazione del PGT, per i quali siano necessari interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente con ampliamento degli edifici oltre l'indice di piano, ma nel limite del 20% di tale indice, è ammesso procedere con intervento edilizio diretto previa verifica dell'interesse pubblico da parte dell'Amministrazione comunale e senza che ciò costituisca variante o deroga al Piano dei Servizi.

## **1. Aree di fruibilità paesaggistica**

Sono aree appartenenti a un contesto naturale o rurale destinate alla continuità paesaggistica con gli ambienti di cui si collocano nonché di particolare pregio ambientale e paesistico, o vincolate dal Piano di Assetto Idrogeologico, destinatarie di normative per la valorizzazione, anche con attività di interesse generale, del patrimonio arboreo ed edilizio esistente. Gli interventi devono essere impostati e progettati in modo che sia assicurata un'adeguata ricomposizione e il mantenimento del paesaggio circostante. Dette zone sono finalizzate alla conservazione delle caratteristiche naturali degli ambiti ivi ricompresi nonché alla valorizzazione delle possibilità di funzione collettiva e della valenza generale delle aree, nonché al miglioramento delle condizioni ecologico – climatiche della città.

In tali aree è pertanto ammessa la realizzazione di impianti temporanei per attività ricettivo – ricreative e di percorsi attrezzati, purché soggetti a titolo convenzionato e nel rispetto delle prescrizioni indicate nella componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

In coerenza con le prescrizioni di prevenzione del rischio idrogeologico individuate nella componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi dell'art. 57 della LR 12/2005, nelle aree di fruibilità paesaggistica gli interventi di nuova edificazione,

sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, di ampliamento di edifici esistenti non sono ammessi se non per usi agricoli. Per gli edifici esistenti fatte salve le prescrizioni di prevenzione del rischio idrogeologico individuate dalla componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi dell'art. 57 della LR 12/2005, sono consentiti gli interventi solo di recupero degli edifici esistenti anche con funzioni residenziali, in coerenza con quanto previsto dal Piano delle Regole per la stessa tipologia di edifici. Sono altresì ammissibili interventi di rinaturalizzazione e la realizzazione di parcheggi alberati anche privati.

Alle aree di fruibilità paesaggistica individuate sommando le aree del "Bosco Valle Grassa – Coldana – S. Antonio" che fanno parte del progetto "Dieci grandi foreste di pianura" secondo il D.G.R. 28/6/2002 N.7/9954.

## 2. Aree di tutela Parco Adda Sud

Le aree così classificate sono disciplinate dall'articolo 28 "Zone ad attrezzature per il pubblico" delle NTA del "Piano territoriale di coordinamento del parco naturale dell'Adda Sud (L.R. n°22 del 20 agosto 1994):"Le zone ad attrezzature per il pubblico [...] sono destinate al verde attrezzato, pubblico o privato di interesse pubblico di livello consortile, in funzione ricreativa, educativa e sociale. Sono altresì ammesse le attrezzature per la ricreazione, lo svago, il tempo libero, lo sport, l'educazione, la cultura, lo spettacolo all'aperto. Sono altresì ammesse [...] attrezzature per la ristorazione, la residenza del personale di custodia o addetto al funzionamento degli impianti e i parcheggi [...] l'esercizio dell'agricoltura, [...] comunque con esclusione di qualsiasi nuova edificazione. Le attività di autocross, motocross, tiro al piattello sono vietate. [...] nella zona estensiva degli interventi ammessi devono essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici di edificabilità:

- St pari all'area d'intervento
- Sf: 50% St;
- Sc: 10% Sf;
- H: 2 piani e comunque non oltre 8 m fuori terra;
- VP (superficie minima a verde permeabile o specchi d'acqua). 60% St;
- VB (superficie minima non attrezzata a verde boscato od a vegetazione acquatica o emergente): 20% St;

Nella zona intensiva si applicano i medesimi indici e standards con le seguenti modificazioni:

- quanto agli indici Sf è uguale a St;
- quando agli standards, il valore VP è diminuito al 30% e VB al 10% [...].

Qualora un privato intenda proporre all'Amministrazione un intervento che abbia rilevanti ricadute pubbliche è possibile, a discrezione dell'Amministrazione e previo accordo con l'Ente Parco, aumentare i parametri sopra menzionati fatta salva la

verifica della qualità paesaggistica dell'intervento e della sua sostenibilità ambientale.

### 3. Servizi previsti nelle aree di trasformazione

Nelle aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano, ad integrazione della dotazione minima di servizi prevista per legge nelle opere di urbanizzazione secondaria, il PdS agisce con la previsione di servizi che devono essere assicurati all'interno dei piani attuativi che l'Amministrazione intenderà attivare.

In particolare, data la limitata possibilità di prevedere/pianificare in modo rigido tali trasformazioni (aspetto che è carattere specifico degli strumenti attuativi complessi), il PdS individua alcuni elementi che aumentano il livello prestazionale della dotazione di servizio al cittadino sulla base della verificata carenza di attrezzature specifiche nelle circoscrizioni e sottocircoscrizioni a cui gli ambiti appartengono. Tali elementi vengono considerati in prima istanza vincolate a meno che non si verifichi almeno uno dei due casi seguenti:

- la stessa tipologia di servizio, nelle quantità medesime o maggiori di quanto indicato dal PdS, viene preventivamente soddisfatta da altri interventi pubblici o privati nello stesso ambito territoriale;
- il soggetto proponente l'intervento di trasformazione prevede, in fase di convenzione, funzioni pubbliche di elevata significatività che l'Amministrazione può considerare come strategiche e prioritarie rispetto a quelle individuate dal PdS. In entrambe questi casi, con l'approvazione in consiglio Comunale del Piano Attuativo, la modifica dei servizi previsti non costituisce variante al Piano dei Servizi.

I servizi individuati sono:

- *verde pubblico e fruibile e con funzione ecologica* la cui individuazione è coordinata nei documenti costituenti il PGT, e per la quale eventuali modifiche/integrazioni alle previsioni devono contenere verifiche delle medesime caratteristiche di integrazione ecologico – ambientale.

L'individuazione di corridoi verdi è stata verificata con lo schema di rete ecologica proposta in sede di VAS e di Documento di Piano, eventuali modifiche/integrazioni alle previsioni devono contenere verifiche delle medesime caratteristiche di integrazione ecologico - ambientale

- *spazi collettivi di socializzazione:*
- *residenza pubblica:* come individuate dal Documento di Piano e nel PdS i servizi previsti possono essere localizzati nelle aree di cessione a meno che non si attivino

dei meccanismi perequativi o compensativi (come da norme del Piano delle Regole) che possono redistribuire le capacità edificatorie e le aree pubbliche.

#### **4. Servizi per l'istruzione, la cultura e lo spettacolo, università e ricerca, attrezzature di interesse generale, attrezzature di interesse comune**

Sono destinazioni principali, ai sensi dell'art. 51 della LR 12/2005 le seguenti:

- edifici per l'istruzione (scuole materne, scuole elementari, e medie dell'obbligo);
- centri scolastici a destinazione particolare (scuole speciali, istituti superiori);
- università, ricerca e formazione;
- attrezzature culturali e museali;
- strutture per lo spettacolo;
- servizi amministrativi e di interesse comune;
- centri sanitari ed ospedalieri;
- caserme e attrezzature militari e carcere/casa circondariale;
- edifici di culto ed attrezzature per i servizi religiosi (solo espressamente individuati nelle tavole del Piano dei Servizi);
- centri civici, sociali, di cultura e sanitari, mercati rionali;
- posteggi ed autorimesse.

Sono ammesse destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la destinazione d'uso principale nella misura in cui:

- integrano o rendono fruibili le destinazioni d'uso principali;
  - garantiscono/migliorano la gestione delle destinazioni d'uso principali;
- Tra le destinazioni complementari si considerano:

- strutture per il tempo libero;
- verde pubblico o privato ad uso pubblico;
- bar, ristoranti e commercio al dettaglio e di vicinato;
- uffici di associazioni culturali, ricreative, politiche e sindacali;
- attrezzature per l'ospitalità

Per le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi si considera quanto determinato dall'art. 71 comma 1 della LR 12/2005.

Per le aree di cui al presente articolo valgono le seguenti norme:

If = 1,00 mq/mq con obbligo di piantumazione del 30% dell'area

H = 15 m

Per gli edifici esistenti sono ammessi, nei limiti dimensionali di cui sopra, interventi edilizi di manutenzione, di risanamento conservativo di ristrutturazione, e di ampliamento, finalizzati a garantire l'adeguamento delle strutture per le funzioni e le attività di servizio ospitate al momento dell'adozione del PGT. Unicamente nel caso di strutture identificate come servizi sono ammessi interventi di

ristrutturazione urbanistica come regolati all'art.28.7 delle norme del PDR anche in ambiti in cui le modalità di intervento siano quelle manutentive-riabilitative.

Nelle aree private il proprietario dell'area o l'avente titolo, nei limiti dimensionali di cui sopra, può attuare direttamente il servizio previsto previo concentrazione e convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

Sono ammesse destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili nei limiti del 20% della slp esistente prevista. Tali destinazioni d'uso, se di nuova realizzazione, possono essere realizzate mediante intervento edilizio convenzionato dall'Amministrazione Comunale.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono sottoposti a valutazione di impatto paesistico del progetto.

Nelle aree destinate a edifici di culto ed attrezzature per i servizi religiosi è consentita, mediante permesso di costruire, la realizzazione degli edifici per il culto, per la residenza del personale addetto, e delle attrezzature connesse all'attività educativa, religiose e di culto.

## 5. Servizi sportivi, verde esistente, verde da attrezzare

Sono destinazioni principali ai sensi dell'art. 51 della LR 12/2005:

- impianti sportivi ad accesso libero;
- impianti sportivi privati;
- centri civici, sociali, di cultura e sanitari, mercati rionali;
- parchi e giardini attrezzati;
- parchi e giardini da attrezzare;
- posteggi e autorimesse.

Sono ammesse destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la destinazione d'uso principale nella misura in cui:

- integrano o rendono fruibili le destinazioni d'uso principali;
- garantiscono/migliorano la gestione delle destinazioni d'uso principali.

Tra le destinazioni complementari si considerano:

- bar, ristoranti e commercio al dettaglio e di vicinato;
- uffici di associazioni culturali, ricreative, politiche e sindacali;
- attrezzature per l'ospitalità.

Per le aree di cui il presente articolo valgono le seguenti norme:

If = 1,00 mq/mq con obbligo di piantumazione del 30% dell'area;

H = 15 m

Per gli edifici esistenti sono ammessi, nei limiti dimensionali di cui sopra, interventi edilizi di manutenzione, di risanamento conservativo di ristrutturazione, e di ampliamento, finalizzati a garantire l'adeguamento delle strutture per le funzioni e le attività di servizio ospitate al momento dell'adozione del PGT.

Nelle aree private il proprietario dell'area o l'avente titolo, nei limiti dimensionali di cui sopra, può attuare direttamente il servizio previsto previo concentrazione e convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

Sono ammesse destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili nei limiti del 20% della slp esistente e prevista. Tali destinazioni d'uso, se di nuova realizzazione, possono essere usate mediante intervento edilizio diretto convenzionato con l'Amministrazione Comunale.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono sottoposti a valutazione di impatto paesistico del progetto.

## 6. infrastrutture per la mobilità e attrezzature complementari

sono destinazioni principali ai sensi dell'art. 51 della LR 12/2005:

- strade e opere complementari;
- stazioni, autostazioni e relativi servizi.

Nella realizzazione di nuovi assi vari nonché nell'ampliamento/integrazione degli assi esistenti, dovranno essere previste piste ciclopedonali ed adeguate opere complementari (opere di mitigazione ambientale, alberature, aiuole, illuminazione pubblica).

Nella programmazione delle opere pubbliche dovrà essere data attuazione prioritariamente alle opere previste dal PUM relativamente alla mobilità dolce.

### Ulteriori specificazioni

#### *Impianti tecnologici*

Si definiscono tali gli interventi destinati a contenere impianti tecnici 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, e simili.

Oltre che nelle specifiche aree individuate nelle Tavole grafiche del PGT, tali interventi possono essere localizzati 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 quelle relative alla sicurezza.

Nelle aree edificabili la loro realizzazione non dà luogo ad alcuna verifica di indici e parametri; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentire l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

Sono destinate alle formazioni di servizi di particolare rilevanza comunale nell'ambito della depurazione delle acque, della distribuzione dell'acqua e

dell'energia elettrica, dei gas, telefono, ecc. (strutture ed impianti per le telecomunicazioni, per l'approvvigionamento e la distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, per la gestione dei trasporti pubblici, attrezzature per la distribuzione di carburanti per autoveicoli).

L'edificazione, previa approvazione di specifico progetto esecutivo da parte dell'organo comunale competente, potrà avvenire in funzione delle effettive esigenze degli impianti da realizzare, nonché della specifica legislazione vigente e delle normative in materia, e nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico in cui dette aree ricadono; dovranno in particolare essere adottate tutte le norme e le cautele finalizzate alla preservazione della salute dell'individuo e della tutela dell'ambiente e delle risorse naturali.

Detta individuazione non comporta vincolo espropriativo essendo le attrezzature e gli impianti realizzabili direttamente da operatori privati in regime di concessione o convenzione.

#### *Aree per attrezzature cimiteriali*

Tali aree sono destinate alle attrezzature cimiteriali, di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabili.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti degli attuali cimiteri, non necessitano variante al PGT.

Su tali aree, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.L.L.S.S., modificato dalla legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003), è consentito realizzare (previo parere degli organismi competenti) opere cimiteriali ed opere ad esse complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

È consentita la piantumazione arborea delle aree ricadenti nella fascia di rispetto al fine di connotare maggiormente il paesaggio con aggiuntive fasce boschive.

All'interno della zona di rispetto 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% e i cambi di destinazione d'uso, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, oltre che alla ristrutturazione edilizia.

*Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa*

Il Piano dei Servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurati nei piani attuativi, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05 e s.m.i. e come normata nell'apposito paragrafo delle presenti norme:

- a) per la SLP destinata a residenza, ricettivo, terziario, direzionale, artigianale e commerciale (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita): **100%** della SLP;
- b) per la SLP con destinazione produttiva – industriale: **20%** della SLP; Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione individuati nel fascicolo DdP1 del Documento di Piano, potrà al più essere monetizzata la sola differenza tra parte di area di cessione (50% della St) e la dotazione minima di aree a servizi come sopra determinata per una quota non superiore al 25% della St.

Per interventi in aree all'interno del tessuto urbano consolidato la dotazione minima sopra indicata è comprensiva alle aree per urbanizzazioni secondarie eventualmente individuate nel Piano dei Servizi, riportate anche dal Piano delle Regole, all'interno dei comparti assoggettati a pianificazione attuativa, con esclusioni delle eventuali aree per urbanizzazioni primarie.

*Pianificazione attuativa*

Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa od a trasformazione mediante il ricorso ad atti di programmazione negoziata concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi mediante la cessione delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi e la eventuale realizzazione di standard qualitativi, secondo le modalità definite dalle seguenti norme e le prescrizioni di intervento dettate dal PGT per i rispettivi ambiti di intervento.

I soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale che si propagano per l'attuazione diretta delle aree di standard urbanistico devono presentare un progetto preliminare per l'approvazione.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare particolari ambiti anche alle aree destinate ad attrezzature per il verde che siano disponibili per la formazione di unità ortive per il tempo libero, da assegnarsi a cittadini mediante apposito regolamento e convenzione d'uso.

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente per opera della Pubblica Amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento di attuazione che ne

preveda la realizzazione. È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale, espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto, la realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Non configurano vincolo esplorativo 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.

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o interventi a soggetti a pianificazione attuativa, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale. La realizzazione delle strutture destinate a tali servizi, in forza di quanto stabilito dal PGT, dal Piano dei Servizi, nonché dal piano attuativo stesso in sede di sua formazione, potrà essere direttamente realizzata dal privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione e relazione al valore aggiunto dell'insediamento per effetto delle funzioni insediate.

La progettazione dei servizi deve tener conto del tessuto tipo – morfologico del contesto, così come individuato nel quadro conoscitivo del PGT, al fine di raggiungere una elevata qualità urbana.

Qualora in sede di realizzazione di nuovi insediamenti o interventi soggetti a pianificazione attuativa in attuazione delle schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, si evidenziasse la necessità di procedere alla non completa realizzazione dei servizi previsti per la singola scheda di ambito, sarà comunque possibile valutare la loro corresponsione attraverso un percorso di determinazione del valore di monetizzazione delle stesse – secondo criteri all'uopo definiti dal Comune, o attraverso la realizzazione di standard qualitativi indicati nel Piano dei Servizi o corrisposti all'Amministrazione attraverso un processo di trasformazione dello standard/servizio quantitativo in standard qualitativo puro, senza che questo comporti l'applicazione della procedura di variante al Piano dei Servizi stesso.

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa in attuazione delle schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, i fabbisogni di servizi potranno essere meglio dettagliati e contestualizzati alle necessità eventualmente emergenti da parte dell'Amministrazione Comunale nei suoi documenti programmatori o nel

Programma Opere Pubbliche (pur sempre mantenendo l'equilibrio generale finanziario e tecnico-qualitativo delle diverse schede di ambito e degli obblighi di concessione all'Amministrazione Comunale relativamente allo standard qualitativo attribuito come obbligo a ciascun ambito di trasformazione), senza che questo comporti l'applicazione della procedurale variante al Piano dei Servizi stesso.

La monetizzazione in sostituzione della cessione delle aree di standard urbanistico nell'ambito dei piani attuativi convenzionati è ammessa secondo le modalità esplicitate nell'apposito paragrafo che segue.

In sede di realizzazione degli interventi che ricadano in tali ambiti dovranno essere reperite e cedute le aree destinate a ospitare i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e in più in generale del territorio comunale.

Qualora le funzioni previste, in fase di attuazione, all'interno di un ambito di trasformazione determinino un peso insediativo minore rispetto a quello massimo indicato nelle schede del DdP, il soggetto attuatore è comunque tenuto a realizzare i servizi previsti ed indicati dal Piano dei Servizi per quell'ambito, eventualmente con un loro nuovo ridimensionamento secondo le valutazioni dei bisogni e delle esigenze della città, presenti e insorgenti, effettuate da parte del Comune al momento del convenzionamento.

Nelle aree di cessione acquisite al patrimonio comunale a seguito del convenzionamento dei piani o programmi indicati nelle schede del DdP per l'attuazione degli ambiti di trasformazione, è riconosciuto, ai fini della realizzazione dei servizi espressamente previsti dal Piano dei Servizi, un indice  $I_f = 1,00$  mq/mq. Analogamente a quanto sopra, nel caso in cui le tavole del PdS prevedono specifici servizi su aree di proprietà comunale, esterne ad ambiti di trasformazione, per la realizzazione di tali servizi dovranno essere rispettati i seguenti indici:

$I_f = 1,00$  mq/mq con obbligo di piantumazione al 30% dell'area;

$H = 15$  m.

#### *Dotazione di aree per il parcheggio pubblico*

Nell'esecuzione dei piani attuativi negli ambiti di trasformazione ed espansione, e negli interventi soggetti a pianificazione coordinata (attuati mediante Permesso di Costruire convenzionato), all'interno della superficie destinata alle aree per i servizi pubblici e di interesse generale, ed in quanto parte integrante di questa, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- n° 1 posto auto ogni 60 mq di SLP destinata alla residenza;
- n° 1 posto auto ogni 200 mq di SLP per la destinazione produttiva;

- n° 1 posto auto ogni 35 mq di superficie delle attività terziario/direzionali ed artigianali;

La quantità di parcheggi necessaria, per gli spazi destinati ad attività commerciali, somministrazione alimenti bevande o assimilate, a seconda delle categorie, è indicata come segue:

- Esercizio di vicinato 75% S.L.P.
- Media Struttura di Vendita 100% S.L.P.

In particolare, per i nuclei di negozi di nuova realizzazione, sarà preferibile concentrare i parcheggi in un unico spazio razionale, anziché realizzare singoli posti auto, in modo da minimizzare i punti di raccordo tra viabilità urbana e quella di circolazione interna ai parcheggi.

Le superfici minime per parcheggio pubblico come sopra indicate devono essere obbligatoriamente reperite all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa e non possono fruire della facoltà di monetizzazione contemplata nello specifico paragrafo che segue.

Le superfici destinate a parcheggio pubblico possono essere calcolate anche con la possibilità "pluriplano", sia nel sottosuolo che fuori terra.

Le aree di parcheggio di superficie superiore a 400 mq debbono essere dotate di adeguata piantumazione.

Per le medie strutture di vendita i posti auto sono preferibilmente ricavati nel sottosuolo, o in copertura, completamente integrati e facente parte dell'articolazione architettonica dell'involucro edilizio, e comunque in modo da evitare, per quanto sia possibile, la realizzazione di strutture isolate fuori terra.

Le aree a parcheggio dovranno in linea generale essere cedute al Comune o assoggettate al vincolo di uso pubblico.

Nel caso di strutture commerciali unitarie la dotazione per aree per parcheggio pubblico verrà calcolata sommando quella relativa alla destinazione commerciale, calcolata in ragione della superficie complessiva degli esercizi commerciali, a quella relativa alle altre destinazioni presenti.

In presenza di complessi polifunzionali o di attività direttamente servite dal trasporto pubblico, la dotazione di parcheggi come sopra calcolata, potrà essere ridotta quando l'assortimento funzionale consenta una funzione alternata degli spazi di parcheggio da parte delle diverse attività in diversi momenti della giornata. La quota ridotta dovrà comunque essere monetizzata secondo le prescrizioni di cui al successivo paragrafo.

Per i locali di intrattenimento e pubblico quali discoteche, sale giochi, sale scommesse, aventi una SLP maggiore di 200 mq è obbligatorio reperire aree per parcheggi pubblici per una superficie pari al 200% della SLP, tali aree non possono essere monetizzate.

Tutte le strutture, aree ed attrezzature pubbliche e ad uso pubblico previste dal piano dovranno avere una congrua dotazione di parcheggi pubblici (in aggiunta a quelli privati previsti dalla L. 122/89) idoneamente dimensionata al fine di garantire l'accessibilità da parte delle utenze e dei fruitori.

*Variazione del fabbisogno di aree per servizi, mutamenti di destinazione d'uso*

Per mutamenti di destinazione d'uso si fa riferimento ai dettami di cui agli artt. 51 e 52 della LR 12/2005 e smi.

Tutti i cambi di destinazione d'uso (con opere o senza) devono possedere il requisito di compatibilità con le norme del P.G.T. Non sono pertanto consentiti mutamenti di destinazione d'uso che risultino in contrasto con le destinazioni ammesse nei tessuti in cui è ubicato l'immobile.

I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie (effettuati senza interventi edilizi ad esclusione di opere di manutenzione ordinaria), purchè conformi al P.G.T. ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.

In caso di mutamento di destinazione d'uso, con opere, è necessario verificare se lo stesso comporta un aumento del peso insediativo, valutando se la dotazione delle aree a servizi non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza. Ai fini della verifica di cui sopra la dotazione minima che deve essere garantita è quella di cui all'inciso "*Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti attuativi*".

Il Mutamento d'uso comporta sempre la verifica della dotazione di parcheggi nelle quantità indicate all'inciso "*Dotazione di aree per parcheggio pubblico*". In caso di comprovata impossibilità al reperimento delle aree a parcheggio richieste, ove risulti contestualmente verificato che ciò non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, è ammessa la loro monetizzazione.

La monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico per gli esercizi di vicinato è ammessa solo nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali.

Il mutamento della destinazione d'uso effettuato nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia è oneroso e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione è determinato mediante applicazione delle tabelle approvate dal Comune.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata (con o senza opere) nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a Permesso di Costruire.

*Monetizzazione delle aree per servizi pubblici*

Per gli “Ambiti di trasformazione”, di regola, non è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi pubblici, salvo eventuali eccezioni stabilite e motivate nella convenzione.

Quando la cessione delle aree non risulti possibile o conveniente per la miglior realizzazioni delle previsioni di attuazione dell'intervento proposto, la convenzione può prevedere, nei limiti dimensionali minimi cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i., e comunque per una quota non superiore al 50% della quota dovuta per il tipo di intervento proposto, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Per i piani attuativi di riqualificazione e recupero edilizio, derivati dalle esigenze di controllo dalla progettazione da come previsto dal PdR, è ammessa la monetizzazione totale in caso di possibilità di reperimento delle aree per servizi e parcheggi.

In luogo della monetizzazione, possono essere proposte cessioni di aree esterne al perimetro di un piano attuativo, od ad altro tipo di programmazione negoziata, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità. In generale le cessioni devono essere localizzate in prossimità pedonale o nella zona in cui è prevista l'attuazione dei Piani Attuativi, oppure corrisponde ad altri obiettivi strategici previsti dai programmi dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione del disegno delle aree a verde e servizi a livello cittadino.

In generale si può anche procedere alla monetizzazione delle aree a standard qualora:

- a) l'estensione dell'area risulti inferiore a mq 1.000, o comunque non adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato;
- b) la conformazione ovvero l'irregolarità del perimetro dell'area o della sua frammentazione non ne consentono un corretto utilizzo;
- c) la localizzazione sia non adeguata (qualora l'area standard è interclusa in aree private o non è adiacente e adeguatamente accessibile da aree pubbliche);
- d) vi sia la presenza di servitù, impianti (elettrorodotti ecc.), o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzo;
- e) sia riscontrata la presenza di un'adeguata dotazione di servizi all'intorno.

La monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico per gli esercizi di vicinato è ammessa solo nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali.

Per le medie strutture di vendita non è ammessa la monetizzazione dei parcheggi.

La monetizzazione delle aree per spazi e servizi pubblici, limitatamente alla quota destinata a parcheggio pubblico, per gli esercizi di tipo Direzionale/ Artigianato di servizio ricadenti all'interno dei comparti produttivi industriali o artigianali, non è ammessa per le attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- locali notturni;
- sale da ballo;
- sale da gioco o biliardo;
- bowling, bocciodromi ecc.;
- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi;
- locali di intrattenimento e pubblico spettacolo quali discoteche sale giochi, sale scommesse, aventi una SLP maggiore di 200mq.

#### *Standard qualitativo*

All'interno dei Programmi Integrati di Intervento, è facoltà dell'Amministrazione richiedere, interventi convenzionalmente definiti come "standard qualitativo" che si riferiscono a opere di particolare significato qualificante strategico.

Tali opere possono essere realizzate in alternativa alla concessione gratuita al comune di aree libere, anche mediante l'impegno da parte dei soggetti interessati a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale il cui valore sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute.

#### *Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche*

Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, vi è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.