



Comune di  
CAPONAGO

VARIANTE GENERALE AL  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**PGI**

## PIANO DEI SERVIZI - PS

---

Norme di attuazione

Settembre 2021

Adottato con delibera C.C. n. del  
Approvato con delibera C.C. n. del

---

SINDACO

Monica Buzzini

VICESINDACO e ASSESSORE ALL'URBANISTICA – MOBILITÀ - ATTIVITÀ  
PRODUTTIVE E COMMERCIO

Maria Enrica Galbiati

RESPONSABILE AREA EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA, LAVORI PUBBLICI

Elisabetta Dell'Aversana

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Centro Studi PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto], Valentina Brambilla, Alma Grieco [staff PIM]

Alessandro Ali, Elena Corsi, Marco Norcaro, Dario Sbalzarini, Elisa Torricelli  
[Consulenti esterni]

Francesca Boeri, Maria Evelina Saracchi [VAS]

IST\_04\_20\_ELA\_TE\_04\_02

Settembre 2021



## Sommario

TITOLO I - Disposizioni e principi generali	6
CAPO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	6
Art.1 Natura e contenuti del Piano dei Servizi.....	6
Art.2 Elaborati costitutivi del Piano dei Servizi.....	6
CAPO II - PRINCIPI GENERALI	6
Art.3 Rapporto con altri strumenti di pianificazione e programmazione.....	6
Art.4 Aggiornamenti del Piano dei Servizi.....	7
Art.5 Definizioni.....	7
Art.6 Attuazione del Piano dei Servizi.....	7
TITOLO I - Disciplina dei servizi	8
CAPO I - SISTEMA DEI SERVIZI	8
Art.7 Dotazione di servizi.....	8
Art.8 Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....	8
Art.9 Localizzazione di nuovi servizi.....	9
CAPO II - DISCIPLINE SPECIFICHE	10
Art.10 Aree destinate ad infrastrutture della mobilità.....	10
Art.11 Servizi e attrezzature religiose.....	10
Art.12 Aree per attrezzature e impianti tecnologici.....	10
Art.13 Attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto.....	11
Art.14 Impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi.....	11
CAPO III - DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI	11
Art.15 Dotazione minima per attrezzature per servizi di interesse generale.....	11
Art.16 Opere di urbanizzazione.....	12
CAPO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI	13
Art.17 Ambiti di Compensazione (AC).....	13
Art.18 Progetti strategici per lo spazio pubblico.....	13
Art.19 Servizi qualitativi.....	13
Art.20 Rete Ecologica Comunale.....	13
Art.21 Valutazione della sostenibilità dei costi degli interventi programmati.....	15

---

## **TITOLO I - Disposizioni e principi generali**

### **CAPO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

#### **Art.1 Natura e contenuti del Piano dei Servizi**

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

#### **Art.2 Elaborati costitutivi del Piano dei Servizi**

1. Il Piano dei Servizi è composto dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:
  - Norme di Attuazione
  - Tav. PS.01 - Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (scala 1:5.000)
  - Tav. PS.02 - Rete Ecologica Comunale [REC] (scala 1:5.000)
  - Tav. PS.03 - Strategie e azioni per la città pubblica (scala 1:2.000)
2. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) costituisce parte integrante del Piano dei Servizi.
3. Le presenti Norme nonché gli elaborati cartografici del Piano dei Servizi hanno carattere prescrittivo, ad eccezione della Tav. PS.03 - Strategie e azioni per la città pubblica.

### **CAPO II - PRINCIPI GENERALI**

#### **Art.3 Rapporto con altri strumenti di pianificazione e programmazione**

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

#### **Art.4 Aggiornamenti del Piano dei Servizi**

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale, costituiscono aggiornamento al Piano dei Servizi ai sensi della LR 12/2005, art. 9, c. 15:
  - a. la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche indicati nell'elaborato cartografico PS.01 - Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale, scala 1: 5.000;
  - b. la modifica delle "categorie" di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche, come definite al successivo art. 8 delle presenti Norme;
  - c. il convenzionamento, l'asservimento o l'accreditamento di un servizio privato di interesse generale;
  - d. le modifiche di tracciati delle infrastrutture della mobilità, se detta modifica è contenuta all'interno della relativa fascia di rispetto e/o non pregiudica le eventuali previsioni del PGT;
  - e. la realizzazione di Servizi qualitativi, come previsto dal successivo art. 19;
  - f. la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche previsti negli Ambiti di Trasformazione dal Documento di Piano e derivanti da Permessi di Costruire Convenzionati;
  - g. la realizzazione di un servizio o di un'attrezzatura pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale. In tal caso l'aggiornamento al PS è approvato contestualmente all'approvazione del progetto di opera pubblica.

#### **Art.5 Definizioni**

1. Si definiscono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 9 comma 10 della L.R. 12/2005, i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica, ceduti al Comune o asserviti all'uso pubblico nell'ambito di piani attuativi o di altri strumenti di attuazione delle previsioni urbanistiche.
2. Sono altresì considerati servizi di interesse pubblico o generale i servizi o le attrezzature realizzate da soggetti privati, che, a esito di un processo di valutazione e in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento risultano idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva.

#### **Art.6 Attuazione del Piano dei Servizi**

1. Ove l'area sia di proprietà pubblica, è ammessa la concessione a enti o altri soggetti pubblici o privati per la realizzazione e la gestione dei servizi e delle attrezzature previa apposita convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari, che disciplini le modalità e i tempi di esecuzione delle opere - secondo il progetto approvato dal Comune - le modalità di gestione, oltre che la garanzia dell'utilizzo per finalità di interesse generale.
2. I servizi e le attrezzature interessanti aree di proprietà privata, potranno essere direttamente realizzate anche dai soggetti proprietari previo convenzionamento, secondo quanto stabilito al c. 1 ovvero secondo le modalità stabilite al successivo art. 9.
3. Le finalità di cui al c. 1 sono altresì perseguite attraverso l'attuazione delle previsioni contenute nel Piano delle Regole per gli interventi da attuarsi a mezzo di titolo abilitativo convenzionato. Per tali aree e interventi, l'edificazione è subordinata alla stipula della convenzione allegata al titolo abilitativo, nella quale è prevista la contestuale cessione all'Amministrazione Comunale o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi e attrezzature nonché gli impegni connessi alla loro realizzazione.

---

## **TITOLO I - Disciplina dei servizi**

### **CAPO I - SISTEMA DEI SERVIZI**

#### **Art.7 Dotazione di servizi**

1. Il Piano dei Servizi assicura la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche per la popolazione residente nel Comune e per quella da insediare, così come previsto dall'art. 9, comma 3, della LR 12/2005.
2. Al fine di dimensionare la dotazione di servizi in rapporto alla popolazione insediata e da insediare, si definisce in 50 mq di SL/ab il parametro quantitativo di riferimento per gli insediamenti residenziali.
3. Non si computa ai fini della dotazione di servizi l'Edilizia Residenziale Sociale in locazione, di cui all'art. 11, c. 2, lett. b. delle NTA del PR.
4. Il Piano dei servizi annovera tra i servizi le seguenti categorie:
  - a. servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
  - b. infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente;
  - c. servizi privati.

#### **Art.8 Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

1. Il PS individua nell'elaborato cartografico PS.01 - Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in scala 1: 5.000, le aree e gli edifici destinati al soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche, con apposita simbologia negli elaborati cartografici del PS.
2. Detta individuazione comprende le aree, i servizi e le attrezzature sia di proprietà pubblica che privata esistenti e previste.
3. Nelle aree di cui al c. 1, il PS si attua secondo le modalità stabilite al precedente art. 6.
4. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi di uso pubblico, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe, specificatamente indicate nel progetto.
5. Il progetto delle singole opere dovrà rispettare le indicazioni normative vigenti per rendere utilizzabili gli spazi pubblici agli utenti deboli, compresi i portatori di handicap.
6. All'interno dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, il PS individua e specifica le seguenti categorie:
  - Servizi amministrativi e istituzionali
  - Servizi per l'istruzione
  - Servizi sportivi
  - Servizi e attrezzature religiose
  - Servizi abitativi
  - Servizi e attrezzature cimiteriali
  - Servizi alla produzione
  - Attrezzature tecnologiche
  - Parchi e verde urbano
  - Parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico



7. La classificazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, di cui al precedente comma 6, è da intendersi ricognitiva. La realizzazione di servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico e generale è sempre libera in tutte le aree individuate dal PS per ogni categoria di servizio, compatibilmente con le funzioni e le attrezzature già insediate.
8. Ai servizi e attrezzature pubbliche si applicano i seguenti indici e parametri ecologico-ambientali di riferimento in caso di edificazione:
  - $IC \leq 30\%$
  - $IP \geq 50\%$
  - N. Alberi= 1 albero ogni 25 mq di superficie scoperta.

Tali parametri rappresentano un riferimento e sono derogabili qualora la tipologia di servizio richiedesse della differenti prestazioni che non ne consentirebbero diversamente l'attuazione.
9. Ai fini del contenimento del consumo di suolo, è richiesta preferibilmente la realizzazione di parcheggi pubblici e privati di uso pubblico interrati o in strutture multipiano.
10. Il trattamento dei parcheggi a raso o sovrastanti le strutture interrate potrà essere sviluppato secondo due distinte tematiche ecologico-ambientali:
  - a. strutture ombreggianti che supportino la realizzazione di impianti a pannelli fotovoltaici;
  - b. copertura arborea con adeguate misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali.
11. Nell'elaborato cartografico PS.01 - Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in scala 1:5.000, sono individuate le aree e i tracciati, esistenti e di progetto, destinati alla formazione della rete dei percorsi ciclabili e ciclopedonali di livello locale e intercomunale. Detta individuazione ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo dei tracciati in sede propria. I nuovi percorsi fruitivi negli ambiti agricoli dovranno rispettare le caratteristiche locali della rete dei percorsi rurali di origine storica, rispettando l'orditura dei campi ed evitando l'eventuale frammentazione di aree agricole produttive.
12. Qualora non fosse possibile reperire in loco il numero di alberi previsti, è possibile piantumarli in aree pubbliche idonee all'interno della Rete Ecologica Comunale (REC).

## Art.9 Localizzazione di nuovi servizi

1. I servizi e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale possono essere realizzate in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, sia per mezzo di iniziativa pubblica che privata.
2. I servizi e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale possono essere realizzate da privati a seguito del riconoscimento dell'utilità pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale, attraverso apposito atto di Giunta Comunale. L'attuazione avviene per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato, nel quale si prevede il convenzionamento sia urbanistico-edilizio sia degli aspetti gestionali del servizio. In tal caso la SL di progetto destinata a servizio non sarà computata nel calcolo complessivo.
3. La realizzazione dei predetti servizi concorre all'offerta della dotazione territoriale e, conseguentemente, non produce carico insediativo.
4. In caso di cessazione del servizio convenzionato, l'area o l'edificio riassumono la destinazione d'uso prevista dal Piano delle Regole, sempreché si provveda al cambio di destinazione d'uso dell'immobile, nel rispetto delle funzioni previste dal tessuto di riferimento e al reperimento delle dotazioni di servizi e al conguaglio degli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui l'immobile non rispetti i parametri edilizi del tessuto del Piano delle Regole, il cambio d'uso è assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato.

---

## CAPO II - DISCIPLINE SPECIFICHE

### **Art.10 Aree destinate ad infrastrutture della mobilità**

1. L'ambito delle infrastrutture della mobilità comprende le sedi relative pertinenze di:
  - infrastrutture stradali;
  - infrastrutture del trasporto su ferro.
2. Il Piano dei Servizi individua gli ambiti delle infrastrutture stradali esistenti e il tracciato di quelle di progetto.
3. I corridoi destinati alle future infrastrutture stradali d'interesse sovracomunale sono definiti con l'approvazione dei relativi progetti a opera degli enti e degli organi individuati dalle disposizioni speciali vigenti in materia.
4. Le fasce di rispetto costituiscono arretramenti all'edificazione, ai sensi degli artt. 16, 17 e 18 del Codice della Strada e degli artt. 26, 27 e 28 del Regolamento di attuazione per quanto riguarda le infrastrutture stradali.
5. Gli impianti di distribuzione di carburanti per uso autotrazione sono regolati dalle disposizioni della LR 6/2010 e smi e dall'allegato A "Disposizioni attuative della disciplina regionale in materia di distribuzione carburanti" di cui alla Delibera n° X/6698 Seduta del 09/06/2017. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti o per la ristrutturazione totale di impianti esistenti è subordinata alle verifiche di compatibilità con i requisiti di sicurezza sanitaria, ambientale e viabilistica.
6. Negli impianti di distribuzione è ammesso l'insediamento di attività di vendita al dettaglio e somministrazione, nel limite degli Esercizi di Vicinato di cui al Titolo III delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, quali attività accessorie e comunque non prevalenti rispetto all'attività principale di distribuzione carburante.

### **Art.11 Servizi e attrezzature religiose**

1. Le aree per le attrezzature religiose sono le aree interessate dalla presenza di istituti ed edifici per il culto, così come previsto dalla legge regionale 12/2005 agli articoli 70 e 71 a cui si rinvia per quanto non disposto dalle presenti norme.
2. Non necessitano di alcuna convenzione le attrezzature religiose affidate alla gestione degli enti rappresentanti delle comunità religiose, di cui all'art. 70 della legge regionale 12/2005, essendo in tal caso già adeguatamente garantito l'uso pubblico dalla natura dell'ente gestore.

### **Art.12 Aree per attrezzature e impianti tecnologici**

1. Le attrezzature tecnologiche devono essere equipaggiate con idonee fasce di mitigazione ambientale arboreo-arbustive, con funzione di protezione dalle emissioni inquinanti e acustiche prodotte dagli impianti tecnici.
2. Le reti energetiche sono costituite da impianti di distribuzione dell'energia elettrica (centrali e cabine elettriche, centri di ricerca, stazioni e sottostazioni elettriche, unità e poli operativi) e impianti di distribuzione gas/metano (cabine, impianti di cogenerazione e impianti di teleriscaldamento). In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche devono osservare le distanze minime previste dalla legge.
3. Le reti idriche e fognarie sono costituite da impianti di distribuzione dell'acqua potabile e di smaltimento delle acque reflue e meteoriche.
4. La realizzazione delle attrezzature e degli impianti è di norma di competenza degli Enti gestori, con intervento diretto, secondo i criteri definiti dal Regolamento di Attuazione del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo, allegato al presente Piano dei Servizi.

### **Art.13 Attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto**

1. Costituiscono le aree per attrezzature cimiteriali quelle interessate dai cimiteri esistenti e dalle relative fasce di rispetto. All'interno delle fasce di rispetto è possibile l'ampliamento delle strutture cimiteriali e la realizzazione di opere complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, chioschi per la vendita di fiori.
2. L'articolo 338 del testo unico leggi sanitarie, approvato con R.D. n. 1265 del 1934 e l'articolo 57 del d.P.R. n. 285 del 1990 (Regolamento di polizia mortuaria), vietano l'edificazione nelle aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale dei manufatti che, per durata, inamovibilità ed incorporazione al suolo, possono qualificarsi come costruzioni edilizie, come tali, incompatibili con la natura insalubre dei luoghi e con l'eventuale futura espansione del cimitero.
3. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriali per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, fino alla ristrutturazione edilizia.

### **Art.14 Impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi**

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

## **CAPO III - DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI**

### **Art.15 Dotazione minima per attrezzature per servizi di interesse generale**

1. Nel caso di interventi subordinati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, secondo la disciplina dettata dal Piano delle Regole per il tessuto urbano consolidato, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale viene stabilita in ragione della funzione insediata, secondo i seguenti parametri minimi:
  - 18 mq/ab per edilizia residenziale sociale, di cui alla lett. a, c. 2, art. 11 del PR;
  - 30 mq/ab per funzioni residenziali [R];
  - 20% della SL per le funzioni produttive [P];
  - 75% della SL per le funzioni direzionale [D] e ricettivo e servizi privati [T].

L'edilizia residenziale sociale di cui alla lett. b., comma 2, art. 11 del PR non determina la necessità di reperire nuova dotazione.
2. Gli Esercizi di Vicinato non determinano la necessità di reperire nuova dotazione nei NAF e negli ambiti a prevalente destinazione residenziale del TUC. Determinano altresì un incremento della dotazione negli Ambiti

---

per le attività economiche secondo i parametri stabiliti.

Il fabbisogno di servizi per le funzioni commerciali è disciplinato all'interno del Titolo III delle norme di attuazione del Piano delle Regole, all'art. 34.

3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili comportanti la realizzazione di opere edilizie implicano una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale nei seguenti casi:
  - dalla categoria funzionale residenziale [R] alle categorie: direzionale [D], ricettivo e servizi privati [T], commerciale [C];
  - dalla categoria funzionale produttiva [P] alle categorie: residenziale [R], direzionale [D], ricettivo e servizi privati [T], commerciale [C];
  - dalla categoria funzionale rurale o ex rurale verso qualsiasi altra categoria funzionale.
4. Per i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, anche senza opere edilizie, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, dovrà essere verificata la dotazione aggiuntiva di aree per servizi e attrezzature di interesse generale dovuta per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.
5. Con riferimento all'interesse prioritario dell'Amministrazione comunale all'acquisizione di aree fruibili dall'intera comunità e non residuali, in alternativa al reperimento delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, è ammessa la loro monetizzazione, nei casi e secondo le modalità di cui all'art. 46 della LR 12/2005, purché venga garantito il reperimento della quota relativa alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, anche realizzati in struttura. Negli ambiti di trasformazione, disciplinati dal Documento di Piano, le Schede di Indirizzo fissano per ciascun ambito la percentuale della dotazione minima da localizzare all'interno dell'ambito oltre la quale è possibile monetizzare.
6. Gli introiti delle monetizzazioni sono allocati nel Fondo Monetizzazione e/o allocati in specifici capitoli di bilancio e utilizzati prioritariamente negli ambiti di intervento previsti dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano. Tale fondo o specifici capitoli di bilancio saranno vincolati all'acquisizione di aree, alla realizzazione e/o riqualificazione di opere pubbliche e servizi o ad altre finalità di interesse pubblico e generale connesse al governo del territorio.

## **Art.16 Opere di urbanizzazione**

1. Si considerano opere di urbanizzazione primaria l'insieme di aree, opere e servizi necessari all'infrastrutturazione primaria di un'area. Rientrano in tale categoria le strade, le piste ciclo-pedonali, i parcheggi, le aree verdi attrezzate, le reti tecnologiche individuate nel PUGSS idriche, fognarie, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, di pubblica illuminazione, reti per le telecomunicazioni.
2. Si considerano opere di urbanizzazione secondaria l'insieme di aree, attrezzature e servizi necessarie per la vita civile, pubblica, collettiva dell'intera popolazione.
3. Gli oneri di urbanizzazione, da stabilirsi con apposita delibera, sono determinati con riferimento ai costi delle opere di cui al primo comma, previste dal presente PS e dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche, con riferimento all'elencazione delle opere contenuta all'art. 44 della LR 12/2005.
4. A scomputo totale o parziale del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della LR 12/2005, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione nel rispetto della normativa di settore, secondo quanto stabilito nella convenzione di cui al precedente art. 6.
5. Per gli interventi in aree non dotate delle necessarie opere di urbanizzazione, e soggette a titolo abilitativo convenzionato, secondo le previsioni del PR, unitamente allo schema di convenzione dovrà essere presentato apposito progetto delle opere stesse.

## CAPO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI

### Art.17 Ambiti di Compensazione (AC)

1. L'Ambito di Compensazione è individuato dal Piano dei Servizi nell'elaborato cartografico PS.01 "Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale", ai sensi dell'art. 11, comma 3 della LR 12/2005., al fine di potenziare i servizi di verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti.
2. L'Ambito di Compensazione è legato all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione AT1. L'Ambito di Compensazione dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale a fronte di un incremento volumetrico previsto nell'AT1 del Documento di Piano.

### Art.18 Progetti strategici per lo spazio pubblico

1. Il Piano individua nella Tav. PS.01 "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" i Progetti strategici per lo spazio pubblico, che selezionano e mettono al centro alcuni ambiti dello spazio pubblico. Tali ambiti si compongono di una molteplicità di spazi in cui si ravvisa la necessità di formulare azioni per la rigenerazione della città esistente e/o la sua valorizzazione.
2. In tali ambiti dovranno convergere in forma prioritaria le risorse funzionali all'attivazione di progetti per lo spazio pubblico. Eventuali opere a scomputo derivanti dall'attuazione di Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati che potranno realizzarsi oltre i perimetri degli ambiti di intervento dovranno in via prioritaria concorrere alla valorizzazione dei Progetti strategici per lo spazio pubblico.

### Art.19 Servizi qualitativi

1. I servizi qualitativi rappresentano quelle specifiche opere e infrastrutture necessarie a garantire servizi aggiuntivi oltre alla funzionalità degli interventi previsti per gli Ambiti di Trasformazione, in risposta agli obiettivi della città pubblica. La realizzazione di tali opere da parte dell'operatore compensa l'incremento della capacità insediativa per detti ambiti.
2. Il piano economico e finanziario, obbligatoriamente allegato alla proposta di piani attuativi e programmi integrati di intervento, dà conto della concreta fattibilità di uno o più servizi qualitativi, in relazione al loro costo documentato da un computo metrico estimativo.
3. In sede di formazione del piano attuativo, è possibile valutare la realizzazione di opere anche non previste nelle schede degli Ambiti di Trasformazione, laddove l'Amministrazione comunale ne riconosca la funzionalità rispetto al soddisfacimento di esigenze o fabbisogni rilevabili in quella sede.
4. Resta ferma la possibilità di fare riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche per la valutazione di opere realizzabili a titolo di servizio qualitativo, sia nei soprarichiamati Ambiti di Trasformazione che negli interventi relativi al tessuto consolidato che possono essere assentiti previa pianificazione attuativa o con titolo abilitativo convenzionato.

### Art.20 Rete Ecologica Comunale

1. Il PGT recepisce e fa proprie la Rete Ecologica Regionale e la Rete Ecologica Provinciale e declina la Rete Ecologica Comunale come individuata nell'elaborato PS.02 "Rete Ecologica Comunale", scala 1:5.000.
2. Sono elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale:
  - connessioni ecologiche di interesse locale da realizzare o potenziare;
  - zone di riqualificazione ecologica;

- 
- varchi insediativi a rischio per la connettività ecologica.
3. Per le aree interessate dagli elementi costitutivi della REC si definiscono i seguenti indirizzi specifici a supporto dell'attuazione degli interventi come disciplinati dal PGT:
- all'interno delle "connessioni ecologiche di interesse locale da realizzare o potenziare" gli interventi dovranno garantire la connessione tra i serbatoi di naturalità posti nei grandi spazi aperti esterni all'edificato ed il sistema delle aree verdi interno al tessuto consolidato attraverso la realizzazione di: interventi di salvaguardia e potenziamento degli spazi aperti e permeabili, filari alberati e/o ricucitura e integrazione di quelli esistenti, parterre verdi con sistemazioni vegetali ai lati delle infrastrutture viarie e fasce arboreo-arbustiva all'interno di aree verdi esistenti o in previsione ai margini delle infrastrutture, parcheggi alberati e riqualificazione delle superfici esistenti, percorsi ciclo-pedonali, de-tombinatura e riqualificazione del reticolo idrico superficiale;
  - all'interno delle "zone di riqualificazione ecologica" gli interventi dovranno prevedere la realizzazione e il mantenimento di aree verdi, strutture vegetali lineari e aree boscate ad alto valore naturalistico, realizzati con specie arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona con particolare attitudine alla captazione degli inquinanti;
  - in corrispondenza dei "varchi insediativi a rischio per la connettività ecologica" dovrà essere preservato il valore ecologico e ambientale degli ambiti e impedita la saldatura tra le aree urbanizzate.
4. Sono componenti e strutturano gli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale gli "ambiti di supporto della REC" come disciplinati dal PGT:
- aree agricole (PR);
  - foreste e boschi (DLgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera g);
  - aree di cessione negli Ambiti di Trasformazione (DP);
  - Ambiti di Compensazione (PS);
  - siepi e filari alberati (PS);
  - corsi e specchi d'acqua (Regolamento in materia di polizia idraulica);
  - spazi pubblici, orti, parchi e aree verdi (PS).
5. Per le aree interessate dagli ambiti di supporto della REC si definiscono una serie di indirizzi finalizzati alla realizzazione di interventi naturalistici a tutela degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente nonché alla riqualificazione di elementi fitologici e di spazi aperti permeabili. Sono inoltre rivolti a ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri, e si attuano, a titolo esemplificativo, mediante:
- formazione e riqualificazione di spazi aperti permeabili e di elementi lineari verdi;
  - realizzazione di gradienti di protezione delle aree fluviali e peri-fluviali;
  - formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di rigenerazione ecologica;
  - mantenimento delle funzioni produttive agricole e relativo presidio;
  - ricostituzione del verde di connessione, anche debolmente infrastrutturato;
  - costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.
6. La dotazione di alberature dovuta negli interventi edilizi e prevista dall'art. 12 del Piano delle Regole, nonché nei parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 10 del Piano delle Regole, se non reperibile in loco, dovrà prioritariamente essere utilizzata per l'attuazione e l'implementazione e delle previsioni della Rete Ecologica Comunale.

7. All'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, interessati dagli elementi costitutivi della REC, è opportuno conservare e incrementare la presenza e la diffusione di aree verdi esistenti, al fine di supportare in modo diffuso prestazioni di carattere ecologico.

#### **Art.21 Valutazione della sostenibilità dei costi degli interventi programmati**

1. La sostenibilità dei costi delle previsioni del Piano dei Servizi è verificata e determinata in sede di Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei suoi aggiornamenti.
2. I promotori delle trasformazioni urbanistiche previste dal PGT partecipano alla copertura finanziaria dei costi dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico e di interesse generale anche attraverso la cessione delle aree necessarie e la loro realizzazione diretta.
3. Le somme derivanti da quota parte degli oneri di urbanizzazione e dalla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione sono destinate a finanziare prioritariamente gli interventi per le aree di cui al precedente art. 20, previsti al fine di tutelare il paesaggio e favorire la conservazione del patrimonio naturale.