



## Comune di Lomazzo

Provincia di Como

Giovanni Rusconi  
Sindaco

Marina Bellegotti  
Segretario Comunale

Elena Sala  
Responsabile Settore Edilizia Privata e Urbanistica

Laura Ferrari  
Progettista incaricata

adozione  
delibera C.C. n.        del

approvazione  
delibera C.C. n.        del

pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi  
n.        del

# VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## piano dei servizi

# DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE 01PS

1 settembre 2023



## INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	4
Articolo 1. Finalità, contenuti ed efficacia .....	4
TITOLO II – TESSUTO DEI SERVIZI E DEI LUOGHI DELLA SOCIALITA' .....	5
Articolo 2. Definizione e componenti.....	5
Articolo 4. Servizi alla persona .....	6
Articolo 5. Sistema del verde e degli spazi pubblici .....	9
Articolo 6. Servizi per la sosta e la mobilità pedonale e ciclabile .....	10
Articolo 7. Servizi di rilevanza strategica.....	10
Articolo 8. Green Urban Adapt.....	11
Articolo 9. Servizi di auto-organizzazione e di solidarietà .....	12
Articolo 8. Servizi a-spaziali .....	13
Articolo 10. Servizi tecnologici .....	13
Articolo 11. Infrastrutture per la mobilità.....	14
Articolo 12. Corridoi di salvaguardia infrastrutturale .....	14
Articolo 13. Riqualificazione e compensazione ambientale del Sistema Pedemontano .....	14
TITOLO III – DOTAZIONE DI SERVIZI .....	16
Articolo 14. Dotazione minima di servizi.....	16
TITOLO IV – MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	17
Articolo 15. Realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico .....	17
Articolo 16. Monetizzazione delle aree destinate a servizi.....	18
TITOLO V – RETE VERDE .....	19
Articolo 17. Rete Ecologica Comunale .....	19

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1. Finalità, contenuti ed efficacia

Il Piano dei Servizi rappresenta lo strumento di pianificazione e programmazione attraverso cui l'Amministrazione Comunale assicura una adeguata dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico in rapporto ai fabbisogni della popolazione e alle funzioni insediate ed insediabili.

Il Piano dei Servizi individua e disciplina le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, gli spazi destinati a verde, i corridoi ecologici e il sistema della mobilità urbana e sostenibile, al fine di garantire il miglioramento della qualità della vita urbana e la coesione culturale, sociale ed economica della popolazione insediata.

Il Piano dei Servizi è costituito dalla presente disciplina di attuazione e dagli elaborati cartografici.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile in una prospettiva di costante aggiornamento rispetto alle esigenze che si manifestano da parte del territorio e della popolazione insediata.

La realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di Variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

## TITOLO II – TESSUTO DEI SERVIZI E DEI LUOGHI DELLA SOCIALITA'

### Articolo 2. Definizione e componenti

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di interventi subordinati a pianificazione attuativa, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da convenzione, apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.

Il Piano dei Servizi identifica i:

- *servizi esistenti*

ovvero gli spazi, le attrezzature e le attività già disponibili e fruibili sul territorio che contribuiscono alla dotazione dei servizi esistenti.

- *servizi di progetto*

ovvero i servizi e le conseguenti dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico previste dal Piano dei Servizi o connesse all'attuazione degli interventi insediativi previsti dal Piano di Governo del Territorio.

In base al ruolo e alle funzioni assunte e conferite entro le sue previsioni, anche attraverso una diversa rappresentazione grafica, il Piano dei Servizi distingue le seguenti categorie di servizi:

- *servizi alla persona*

sono il complesso delle attrezzature destinate ad accogliere le attività di servizio necessarie alla popolazione stabilmente residente, alla popolazione da insediare e, infine, alla popolazione gravitante nel territorio, nonché le attività di servizio e supporto alle imprese e alle attività economiche in essere nel territorio comunale.

- *sistema del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico*

sono il complesso delle aree e delle attrezzature destinate al disegno dello spazio inedificato del tessuto urbano, finalizzate a favorire il miglioramento della qualità urbana e la realizzazione della rete ecologica e della rete verde in ambito urbano.

- *servizi per la sosta e la mobilità pedonale e ciclabile*

sono il complesso delle aree e delle attrezzature destinate alla sosta e il sistema dei percorsi destinati alle diverse forme di mobilità.

- *servizi di auto-organizzazione e di solidarietà*

sono il complesso degli spazi e delle attrezzature in cui ha luogo l'erogazione di servizi di interesse pubblico collocati in modo promiscuo all'interno del tessuto consolidato.

- *servizi a-spaziali*

sono il complesso dei servizi e delle prestazioni di interesse pubblico che non necessitano di attrezzature materiali e tali, pertanto, da configurarsi in termini a-spaziali.

- *servizi tecnologici*

sono il complesso delle aree e delle attrezzature destinate alla fornitura dei servizi tecnologici all'interno del territorio comunale.

- *infrastrutture per la mobilità*

sono le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli e dei pedoni, compresi marciapiedi e opere di arredo.

Per tutte le tipologie di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, il Piano dei Servizi contempla la possibilità che, in alternativa all'intervento diretto della pubblica amministrazione, la realizzazione e la gestione delle attrezzature e dei servizi esistenti e di progetto sia demandata al proprietario dell'area e all'operatore privato, previa concertazione e convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

La realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale avviene mediante progetto di opera pubblica. Gli interventi che non sono di iniziativa comunale deve essere rilasciato idoneo titolo abilitativo alla costruzione, accompagnato da apposito atto di convenzionamento o asservimento e regolamento d'uso, finalizzato a garantire le modalità dell'uso pubblico delle aree e delle attrezzature medesime.

#### **Articolo 4. Servizi alla persona**

Costituiscono servizi alla persona, il complesso degli spazi e delle attrezzature destinati ad accogliere le attività di servizio necessarie alla popolazione residente, insediabile o gravitante nel territorio.

I servizi alla persona sono di norma riconducibili alle seguenti categorie:

- *servizi per l'istruzione*

sono servizi per l'istruzione le aree destinate ad accogliere le attrezzature scolastiche. Sono comprese le attrezzature complementari e le aree scoperte pertinenti destinate al gioco, al verde ed allo sport.

- *servizi culturali e ricreativi*

sono servizi culturali e ricreativi le aree destinate ad accogliere le attrezzature riferibili ai seguenti usi: auditorium e spazi polifunzionali, spazi per mostre ed esposizioni, centri culturali e ricreativi, biblioteche, sale di ritrovo e sedi associative, cinema e altre attività a queste assimilabili. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, gli uffici complementari e gli spazi tecnici.

- *servizi sportivi*

sono servizi sportivi le aree destinate ad accogliere le attrezzature riferite agli impianti destinati al tempo libero e alla pratica sportiva e ricreativa pubblica e privata con le relative strutture di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

- *servizi assistenziali*

sono servizi assistenziali le aree destinate ad accogliere le seguenti attrezzature: spazi per attività di sostegno a favore di famiglie, anziani, disabili, stranieri e minori, centri sociali e socio-ricreativi, case di riposo e residenze sanitarie assistenziali, centri sanitari, centri di riabilitazione, ambulatori e poliambulatori, day hospital e strutture per la cura e l'assistenza alla persona. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

- *servizi amministrativi*

sono servizi amministrativi le aree destinate ad accogliere le seguenti attrezzature: sedi istituzionali amministrative, sedi degli organi decentrati dello stato (finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale), poste e telecomunicazioni, attrezzature di pubblica utilità, sicurezza e protezione civile e altri servizi similari. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

- *servizi religiosi*

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

(catechistiche, ricreative, sociali, culturali, assistenziali, ricettive e di ospitalità, ecc.), nonché gli immobili destinati all'esercizio delle attività definite dalle disposizioni legislative vigenti.

- *servizi abitativi*

sono servizi abitativi gli immobili e le relative aree di pertinenza che assolvono alle esigenze abitative primarie di interesse generale, garantendo un'offerta destinata a nuclei familiari e categorie sociali aventi capacità economica tale da non poter accedere al libero mercato ed in possesso dei requisiti soggettivi di cui alle disposizioni legislative vigenti. Sono comprese nei servizi abitativi le seguenti tipologie: edilizia pubblica e edilizia sociale, di proprietà e gestione pubblica e di proprietà e gestione di soggetti privati e altri operatori accreditati.

- *servizi cimiteriali*

sono servizi cimiteriali le aree interessate dai cimiteri esistenti e destinate alle strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono comprese le attrezzature religiose e complementari, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

Nelle aree così classificate è ammessa la realizzazione di un alloggio da destinare al personale di custodia e di servizio.

Nelle aree per servizi alla persona sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione pubblica o di interesse pubblico che si svolge all'interno dell'area o dell'attrezzatura.

Le dotazioni di parcheggi pubblici a servizio della funzione pubblica o di interesse pubblico devono essere definite in sede di progetto, in relazione alla domanda di sosta indotta e ai livelli di accessibilità che devono essere preventivamente valutati e dimostrati.

La realizzazione dei servizi alla persona, con l'esclusione dei servizi sportivi, avviene nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di edificabilità fondiaria (If)	0,6 mq/mq
H (max)	12,5 metri

La realizzazione dei servizi sportivi avviene nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di edificabilità fondiaria (If)	0,25 mq/mq
H (max)	7,5 metri superabili fino a un massimo di 10 metri nel caso di strutture di copertura dei campi di giuoco che richiedono tali altezze in ragione di una specifica norma sovraordinata di settore di livello nazionale e internazionale.



Nella realizzazione dei servizi alla persona sono fatte sempre salve le disposizioni vigenti in materia igienico sanitaria e di distanze.

La realizzazione dei servizi abitativi attuata da soggetti pubblici, privati o accreditati è ammessa all'interno delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale o, in alternativa, negli ambiti del tessuto consolidato residenziale. Le modalità di attuazione degli interventi relativi ai servizi abitativi da parte di soggetti privati o operatori accreditati sono disciplinate da una specifica convenzione stipulata tra il soggetto attuatore, il comune e gli enti preposti, finalizzata a garantire l'interesse pubblico e generale dei servizi medesimi.

### **Articolo 5. Sistema del verde e degli spazi pubblici**

Le aree e i servizi appartenenti al sistema del verde e degli spazi aperti pubblici o ad uso pubblico sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia secondo la seguente classificazione tipologica:

- *parchi, giardini e aree a verde*

sono parchi, giardini e aree a verde le aree destinate alla conservazione e valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e paesaggistico, le aree riservate a spazi pubblici attrezzati per l'organizzazione di parchi e giardini nonché le attrezzature connesse e necessarie alla corretta fruizione pubblica degli spazi a verde (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano).

- *spazi pavimentati*

sono spazi pavimentati le aree destinate alla realizzazione del sistema di piazze e connessioni pedonali all'interno del territorio urbanizzato. Sono comprese le attrezzature connesse e necessarie alla corretta fruizione pubblica degli spazi pavimentati pubblici e ad uso pubblico (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano).

Il piano persegue l'obiettivo della tutela, del miglioramento e dello sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche e, più in generale, dell'insieme degli spazi pubblici o ad uso pubblico inedificati sui quali si fonda il funzionamento del sistema urbano, mediante la riorganizzazione degli spazi esistenti e di progetto, in modo tale da dare forma ad una rete di spazi pubblici fortemente riconoscibile in quanto dotata di unitarietà nella scelta delle soluzioni formali e dei materiali e in grado di riconnettere tra loro nuclei urbani e tessuti edificati.

L'insieme delle aree a verde contribuisce alla costruzione della Rete Ecologica Comunale e alla Rete Verde Locale.

Nelle aree relative ai servizi del verde e degli spazi aperti pubblici e ad uso pubblico sono consentiti esclusivamente chioschi, punti di ristoro, servizi igienici e simili. La realizzazione di tali attrezzature accessorie deve rispettare i seguenti indici e parametri:

Indice di edificabilità fondiaria (If)	0,03 mq/mq (esclusa la superficie lorda esistente)
H (max)	3,5 metri

## Articolo 6. Servizi per la sosta e la mobilità pedonale e ciclabile

I servizi per la sosta e la mobilità pedonale e ciclabile sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia secondo la seguente classificazione tipologica:

- *parcheggi*

sono le aree destinate alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico e di uso pubblico, anche interrati o in struttura, destinati alla sosta, temporanea o prolungata, dei veicoli ed i relativi spazi di accesso e di manovra. Comprendono le aree attrezzate per la sosta delle biciclette e per la ricarica dei veicoli ad alimentazione elettrica.

- *percorsi pedonali e ciclopedonali*

sono i tracciati destinati alla rete dei percorsi ciclopedonali e pedonali finalizzati a garantire connessioni sicure tra le diverse parti che danno forma al territorio comunale e piena fruibilità agli spazi urbani.

Il piano persegue l'obiettivo della qualificazione degli spazi per la sosta e del miglioramento e dello sviluppo della mobilità locale, con particolare riferimento alla rete dei percorsi ciclopedonali, alla mobilità da fonti rinnovabili e agli spazi da destinare alla sosta di biciclette e mobilità elettrica.

Gli spazi a parcheggio pubblico e di uso pubblico devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un (1) albero di media grandezza ogni tre (3) posti auto. In caso di provata impossibilità, l'Amministrazione può indicare una diversa localizzazione delle essenze da mettere a dimora nella medesima quantità.

La localizzazione grafica della rete dei percorsi pedonali e ciclopedonali, contenuta nelle tavole del piano, ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere. Nuovi percorsi pedonali e ciclabili non previsti dal piano e ricadenti nelle aree destinate a viabilità, negli spazi a verde ed in altre aree pubbliche non comportano l'applicazione della procedura di Variante al piano.

La rete dei percorsi pedonali e ciclopedonali individuata dal piano è integrata dai tracciati di interesse sovracomunale e dalle previsioni di intervento degli atti di pianificazione e programmazione a carattere prevalente.

## Articolo 7. Servizi di rilevanza strategica

I servizi di rilevanza strategica sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia secondo la seguente classificazione tipologica:

- *servizi sanitario assistenziali*

sono il complesso delle aree e delle attrezzature riconducibili al sistema del welfare e dei servizi sanitari e socio-assistenziali (presidi ospedalieri, poliambulatori, residenza socio assistenziale per anziani, centri di riabilitazione, comunità di riabilitazione e reinserimento sociale e lavorativo, ecc.) che, per il bacino d'utenza di riferimento, assumono un ruolo di interesse sovracomunale.

- *aree di laminazione*

sono le aree interessate dalle opere per la riduzione del rischio idraulico, la laminazione controllate delle piene e la riqualificazione ambientale del Torrente Lura.

Il piano persegue l'obiettivo della tutela, valorizzazione e miglioramento dei servizi di rilevanza strategica, in accordo e nel rispetto degli atti di pianificazione e programmazione a carattere prevalente.

### **Articolo 8. Green Urban Adapt**

Il piano orienta gli interventi all'incremento della biodiversità e al miglioramento dell'ecosistema urbano e, a tal fine, riconosce le misure e le soluzioni di Green Urban Adapt quale dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, in virtù della loro valenza di servizi ecosistemici in grado di apportare benefici sull'ambiente e per la collettività.

Le misure e le soluzioni di Green Urban Adapt sono riferite a:

- a) forestazione di suoli liberi e spazi aperti finalizzata ad arricchire la biodiversità, e favorire la continuità ecologica e la qualificazione del paesaggio;
- b) rinaturazione e piantumazione urbana finalizzata ad incrementare il patrimonio vegetazione e a favorire l'ombreggiamento e la microcircolazione d'aria;
- c) drenaggio urbano sostenibile al fine di contenere il deflusso superficiale delle acque meteoriche in ambito urbano e minimizzare l'impatto dell'urbanizzazione sui processi di evaporazione e di infiltrazione delle acque stesse;
- d) soluzioni per la mobilità sostenibile al fine di favorire la riduzione delle emissioni climalteranti e favorire i benefici ambientali conseguenti ai minori impatti acustici e alla minore occupazione di suolo da parte del trasporto veicolare.

La dotazione di servizi da corrispondere per gli interventi urbanistici ed edilizi riferiti al tessuto consolidato, e agli ambiti di completamento, rigenerazione e trasformazione urbana può essere raggiunta anche attraverso l'utilizzo in forma alternativa e composta dei differenti elementi progettuali riconducibili alle misure e soluzioni di Green Urban Adapt.

Le misure di Green Urban Adapt concorrono alla dotazione di servizi in misura equivalente al valore di monetizzazione della dotazione stessa, purchè venga dimostrata l'equivalenza in termini economici degli interventi previsti.

La realizzazione delle misure di Green Urban Adapt deve essere preventivamente valutata e concordata con l'Amministrazione Comunale e sottoposta al parere preventivo della Commissione per il Paesaggio.

Le risorse derivanti dalla monetizzazione delle misure e soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana sono destinate a realizzare le misure di Green Urban Adapt.

Per la realizzazione degli interventi di forestazione urbana e di rinaturazione e piantumazione urbana devono essere assunte a riferimento le tipologie di intervento e gli indirizzi per l'impianto di formazioni vegetali di cui alle direttive di Regione Lombardia che individuano i criteri e gli indirizzi in materia di ingegneria naturalistica. È d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone, così come definite dalle disposizioni e direttive vigenti oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, con specifico riferimento a quelle comprese nell'apposito elenco allegato alla relazione del PTCP di Como. Sono vietate le specie esotiche invasive.

Per la realizzazione degli interventi di drenaggio urbano sostenibile si richiamano Le linee guida per lo sviluppo delle Soluzioni Naturalistiche (NBS) e le relative Schede Tecniche elaborate da Città Metropolitana di Milano nell'ambito del progetto europeo Metro Adapt, nonché il Manuale sulle buone pratiche di utilizzo dei sistemi di drenaggio urbano sostenibile elaborato da CAP Holding e l'Abaco delle Nature Based Solutions (NBS) allegato al Piano Territoriale Metropolitan di Città Metropolitana di Milano.

Le soluzioni di mobilità sostenibile prevedono:

- la realizzazione di spazi per la sosta delle biciclette nella misura minima di 10% della superficie destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico, incrementata al 15% nelle aree a pedonalità e ciclabilità privilegiata e nelle zone a prevalente connotazione commerciale individuate dal piano;
- l'installazione di punti di ricarica per veicoli elettrici negli spazi destinati alla sosta nella misura minima del 20% dei posti auto previsti nelle aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

Le misure e le soluzioni di Green Urban Adapt devono essere oggetto di convenzione che definisca:

- dettaglio delle opere e delle modalità realizzative;
- costi preventivati per la realizzazione degli interventi;
- rilascio di idonea polizza fidejussoria a garanzia degli obblighi assunti.

## **Articolo 9. Servizi di auto-organizzazione e di solidarietà**

Costituiscono i servizi di auto-organizzazione e di solidarietà orizzontale gli spazi e le attrezzature in cui ha luogo l'erogazione di servizi di interesse pubblico collocati in modo promiscuo all'interno del tessuto urbano consolidato.

Il Piano dei Servizi riconosce i servizi di auto-organizzazione e di solidarietà quali servizi a sussidiarietà orizzontale, la cui realizzazione, erogazione e gestione è demandata al proprietario, previa concertazione e convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

La realizzazione di servizi di auto-organizzazione e di solidarietà è ammessa all'interno dell'intero tessuto urbano consolidato, fatta salva la compatibilità delle attività di servizio con le funzioni in essere e con la destinazione d'uso qualificante l'area o l'edificio.

Le dotazioni di parcheggi pubblici a servizio della funzione pubblica o di interesse pubblico devono essere definite in sede di progetto, in relazione alla domanda di sosta indotta e ai livelli di accessibilità che devono essere preventivamente valutati e dimostrati.

### **Articolo 8. Servizi a-spaziali**

Al miglioramento della qualità della vita urbana e alla coesione culturale, sociale ed economica del territorio concorrono anche i servizi non necessariamente bisognosi di attrezzature materiali e tali, pertanto, da configurarsi in termini a-spaziali. A titolo esemplificativo, appartengono alla sfera dei cosiddetti servizi a-spaziali la rete dei servizi sociali per la famiglia, la disabilità, i minori, gli anziani, gli stranieri, per la solidarietà ed il volontariato, per il diritto allo studio, per i giovani, ecc.

Nell'ambito della gestione del Piano dei servizi, qualora la dotazione minima dei servizi esistenti risulti soddisfatta riguardo alle esigenze espresse dalla popolazione, l'Amministrazione Comunale può convertire la specifica dotazione minima di servizi dovuta dalla dimensione fisica a quella a-spaziale attraverso un trasferimento effettuabile mediante monetizzazione, finalizzata al sostentamento dei servizi a-spaziali erogati dall'ente.

### **Articolo 10. Servizi tecnologici**

I servizi tecnologici, indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia, sono le aree destinate ad attrezzature ed impianti pubblici e di uso pubblico connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi quali: i magazzini e i depositi comunali, gli ecocentri e le aree di compostaggio degli scarti naturali, gli impianti di fognatura, acquedotto e depurazione, le centrali telefoniche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e del gas metano e i relativi impianti di manutenzione, le infrastrutture tecnologiche per le telecomunicazioni, le fermate del trasporto pubblico. Sono compresi i relativi servizi, locali accessori e spazi tecnici.

La realizzazione dei servizi tecnologici non è vincolata da limiti massimi di superficie coperta (Scop), indice di edificabilità (It/If) e altezza (H max), fatte sempre salve le disposizioni vigenti in materia igienico sanitaria. Per le distanze valgono le disposizioni legislative vigenti, fatte salve le possibilità di deroga previste dalla stessa legislazione.

Nella realizzazione dei servizi e degli impianti tecnologici devono essere rispettate le prescrizioni igieniche e di sicurezza stabilite dalle disposizioni vigenti in materia.

### **Articolo 11. Infrastrutture per la mobilità**

Costituiscono infrastrutture per la mobilità le sedi viarie e ferroviarie e i relativi impianti e servizi.

Le sedi viarie comprendono gli spazi esistenti e di nuova previsione destinate alla circolazione di veicoli e pedoni in genere, compresi marciapiedi, elementi di arredo e opere e servizi accessori. Sono comprese nelle infrastrutture per la mobilità anche le strade private sulle quali insistono opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese dell'Amministrazione Comunale. Le stesse sono qualificate come strade private ad uso pubblico e deve esserne pertanto garantita accessibilità e percorrenza.

Le sedi ferroviarie comprendono gli spazi destinati alle infrastrutture ferroviarie, i relativi impianti e opere connesse, compresi gli edifici di supporto al servizio di trasporto (stazioni, ecc.). Gli interventi riferiti alle sedi ferroviarie e relativi impianti, opere e servizi sono disciplinati dalle disposizioni legislative vigenti in materia.

L'indicazione grafica dei tracciati di progetto della viabilità locale e dei corridoi di salvaguardia infrastrutturale ha valore indicativo di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera. Le infrastrutture per la mobilità di progetto devono essere oggetto di valutazione e di successiva definizione puntuale in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata o all'interno di altri strumenti di progettazione e programmazione.

Nella realizzazione di infrastrutture viarie (rotatoria, spartitraffico, ecc.) sono da privilegiare interventi e tecnologie a ridotto impatto ambientale. Negli interventi di creazione di nuove rotonde stradali e di adeguamento di quelle esistenti sono, altresì, auspicabili sistemi di "rinverdimento", al fine di attenuare il loro impatto sullo scenario urbano.

### **Articolo 12. Corridoi di salvaguardia infrastrutturale**

Gli elaborati del piano individuano i corridoi di salvaguardia infrastrutturale riferiti alle previsioni viabilistiche di rilevanza sovracomunale, all'interno dei quali sono vietati interventi di qualsiasi natura modificativi dello stato dei luoghi.

I progetti relativi agli interventi nelle aree contigue ai corridoi di salvaguardia devono dimostrare l'assenza di interferenze e la piena realizzabilità delle infrastrutture programmate.

### **Articolo 13. Riqualificazione e compensazione ambientale del Sistema Pedemontano**

Nelle tavole del Piano dei Servizi sono indicate con apposita simbologia le aree oggetto degli interventi di riqualificazione e di compensazione ambientale connesse alla realizzazione del collegamento autostradale del Sistema Viabilistico Pedemontano. È altresì individuato il

tracciato della Greenway Pedemontana che trova integrazione della rete dei percorsi pedonali e ciclopedonali di rilevanza locale e sovralocale.

Tali interventi di competenza di Autostrada Pedemontana Lombarda sono finalizzati al miglioramento delle qualità paesistiche ed ambientali degli ambiti interessati dal tracciato autostradale, nonché delle opportunità fruibili del territorio.

## TITOLO III – DOTAZIONE DI SERVIZI

### Articolo 14. Dotazione minima di servizi

Per tutti gli interventi per i quali, in base alla disciplina normativa degli atti di PGT, è prescritto l'assolvimento della dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico (Dt), devono essere garantite le quantità minime di seguito disciplinate in base alle categorie funzionali previste:

funzione residenziale	26,5 mq per abitante insediabile di cui almeno 3 mq/ab per parcheggi pubblici e di uso pubblico
funzione turistico-ricettiva	100% della Superficie lorda di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici e di uso pubblico
funzione produttiva e direzionale	
attività produttive e artigianali	20% della Superficie lorda di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici e di uso pubblico
attività di logistica e autotrasporto di merci e prodotti	70% della Superficie lorda di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici e di uso pubblico
attività direzionali e terziarie	100% della Superficie lorda di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici e di uso pubblico
funzione commerciale	
esercizi di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande e attività artigianali di rilevanza commerciale	35% della Superficie lorda di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici e di uso pubblico
medie strutture di vendita	100% della Superficie lorda di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici e di uso pubblico
attività di vendita all'ingrosso	100% della Superficie lorda di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici e di uso pubblico
altri usi	10% della Superficie lorda di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici e di uso pubblico

Per abitante insediabile si assume il valore parametrico di 1 abitante ogni 50 mq di superficie lorda residenziale realizzabile.

Negli ambiti di rigenerazione (ARU) e negli ambiti di trasformazione (ATR, ATP) disciplinati dal Documento di Piano deve essere assicurata una dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (Dt) da calcolare in ragione delle vocazioni funzionali insediate e, comunque, in misura non inferiore alle quantità minime previste nell'Allegato – Criteri ed indirizzi per gli ambiti di rigenerazione e di trasformazione urbana, nel rispetto dei criteri operativi e progettuali definiti dal Piano dei Servizi. La dotazione minima di servizi deve essere effettivamente individuata e localizzata in sede attuativa, in ragione della funzionalità urbanistica e della fruibilità ed accessibilità dei servizi previsti. Le modalità di intervento e di realizzazione dei servizi previsti sono oggetto di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.



## TITOLO IV – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

### Articolo 15. Realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico

Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano prevalentemente tramite acquisizione pubblica delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico. L'acquisizione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico può avvenire tramite cessione gratuita da parte dei privati nell'ambito di atti convenzionali, permessi di costruire convenzionati, piani attuativi, atti di programmazione negoziata, attraverso acquisizione bonaria o, nei termini di legge, tramite esproprio.

In sede di atto convenzionale, permesso di costruire convenzionato, pianificazione attuativa o di programmazione negoziata devono essere previste:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti dagli atti convenzionali, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi;
- la monetizzazione, ove consentita dall'Amministrazione Comunale, in alternativa - totale o parziale - alla cessione, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per i servizi come definiti nel presente piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione delle aree medesime.

La dotazione di servizi ed attrezzature prevista dal Piano dei Servizi può essere attuata:

- direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti Pubblici attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, su aree di proprietà comunale o di altri Enti Pubblici o su aree acquisite gratuitamente nell'ambito di permessi di costruire convenzionati, piani attuativi, atti di programmazione negoziata o attraverso proprie fonti di finanziamento;
- da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, su aree di proprietà comunale date in concessione o su aree di proprietà privata, previa convenzione con i privati interessati alla realizzazione e gestione degli interventi e dei relativi servizi.

In conformità con le disposizioni legislative vigenti, le previsioni relative ai servizi e alle attrezzature di interesse pubblico o generale non configurano pertanto vincolo espropriativo e non sono dunque soggette a decadenza.

La realizzazione di servizi e attrezzature da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici è assoggettata al rilascio di idoneo titolo abilitativo alla costruzione, accompagnato da apposito atto di asservimento, regolamento d'uso e accreditamento, finalizzato a garantire le modalità dell'uso pubblico delle aree e delle attrezzature medesime.

La realizzazione dei servizi è effettuata applicando i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti disposizioni di attuazione e dalle prescrizioni della legislazione di settore in relazione alla qualificazione del servizio stesso. Il progetto preliminare relativo alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico con i relativi parametri urbanistico-edilizi è approvato dall'Amministrazione Comunale.

Le aree per servizi eventualmente cedute devono essere corredate da certificazione di avvenuta bonifica e senza passività ambientali.

### **Articolo 16. Monetizzazione delle aree destinate a servizi**

Laddove la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e per servizi pubblici e di uso pubblico o generale non risulti possibile o, non fosse ritenuta utile alla collettività in relazione sia all'estensione, alla localizzazione e conformazione delle aree stesse, sia in relazione alla programmazione e pianificazione comunale, il Piano dei Servizi prevede che, in luogo della cessione, totale o parziale, possa essere corrisposta al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree e comunque non inferiore al parametro minimo di monetizzazione in uso dell'Amministrazione Comunale.

Tale possibilità deve essere disciplinata mediante apposita convenzione urbanistica, fermo restando che i proventi della monetizzazione debbano essere utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, la riqualificazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche esistenti, il miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e l'incremento della dotazione arborea esistente.

L'opportunità della monetizzazione deve essere valutata per ogni singolo intervento, piano attuativo, atto di programmazione negoziata o permesso di costruire convenzionato in funzione della necessità di rispettare una razionale morfologia urbana nonché della possibilità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi esistenti e di reperire aree verdi e parcheggi nelle zone che risultano deficitarie.

## TITOLO V – RETE VERDE

### Articolo 17. Rete Ecologica Comunale

Quadro di riferimento strutturale e funzionale alla conservazione della natura e al riequilibrio dell'ecosistema complessivo, la Rete Ecologica assume le seguenti finalità:

- tutelare e salvaguardare le rilevanze esistenti per quanto riguarda biodiversità e funzionalità ecosistemiche presenti sul territorio,
- valorizzare e consolidare le rilevanze esistenti, aumentandone la capacità di servizio ecosistemico al territorio e la fruibilità da parte delle popolazioni umane senza che sia intaccato il livello della risorsa,
- ricostruire ed incrementare il patrimonio di naturalità e di biodiversità esistente, attraverso nuovi interventi di rinaturazione polivalente in grado di aumentarne le capacità di servizio per uno sviluppo sostenibile;
- preservare i corridoi e i varchi funzionali alla continuità e al rafforzamento della rete ecologica e dei bacini di biodiversità.

La Rete Ecologica, alla quale concorrono nodi, matrici ecosistemiche, stepping stones e corridoi ecologici, si articola nei seguenti livelli: Rete Ecologica Regionale (RER), Rete Ecologica Provinciale (REP) e Rete Ecologica Comunale (REC).

Costituiscono gli elementi della Rete Ecologica Regionale (RER) e della Rete Ecologica Provinciale (REP):

- le aree di biodiversità coincidenti con gli elementi di primo e secondo livello della RER e le aree sorgenti di biodiversità della REP,
- i corridoi ecologici, gli stepping stones e le zone tampone riconosciute dalla REP,
- i varchi da tenere e deframmentare.

La Rete Ecologica Comunale recepisce e completa le reti ecologiche regionali e provinciali attraverso il riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore locale da sottoporre a tutela o a destinazione d'uso specifica, al fine di garantirne la conservazione e la corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema. Costituiscono gli elementi della Rete Ecologica Comunale:

- i nodi di biodiversità riconosciuti nei boschi e negli ambiti boscati,
- le matrici ecosistemiche coincidenti con le aree agricole di tutela naturalistica, le aree agricole multifunzionali e le aree di laminazione interne al Plis Parco del Lura, unitamente agli ambiti agricoli e agli ambiti di verde infrastrutturale,
- gli stepping stone entro i quali confluiscono gli ambiti dei parchi e del verde urbano, gli ambiti di verde diffuso, gli alberi, i filari e le formazioni arboree,

- i corridoi ecologici riconosciuti all'interno della valle del Torrente Lura e nelle linee di permeabilità ecologica urbana,
- gli elementi di interferenza costituiti dai nodi e dai varchi infrastrutturali da deframmentare e dai varchi di continuità da mantenere e preservare,
- le aree di supporto riconosciute negli ambiti di rigenerazione e riequilibrio ecologico, negli ambiti antropici di potenziale ecologico e negli ambiti di potenziali servizi ecosistemici.

Per caratteristiche, collocazione, valore ecosistemico e coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete, sono da considerare parte integrante della Rete Ecologica Provinciale gli ambiti che costituiscono i nodi di biodiversità e le matrici ecosistemiche della Rete Ecologica Comunale.

La Rete Ecologica Comunale assume valenza di Rete Verde Locale e articola ed integra alla scala locale la Rete Verde Regionale e la Rete Verde Provinciale.

Fatte salve le capacità edificatorie, funzionali e localizzative previste dalle disposizioni legislative vigenti e dal Piano di Governo del Territorio o dagli strumenti di pianificazione attuativa comunque denominati, all'interno degli elementi della Rete Ecologica Comunale sono promossi, compatibilmente con lo stato delle edificazioni esistenti ed in progetto, interventi naturalistici a tutela degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché interventi di potenziamento e qualificazione dell'equipaggiamento vegetazionale e degli spazi aperti permeabili, ai fini della salvaguardia della continuità e funzionalità della rete ecologica.

Tutti gli interventi sono rivolti a ridurre gli impatti e i fattori di interferenza esistenti e/o futuri, e si attuano, a titolo esemplificativo, mediante:

- formazione e riqualificazione di spazi aperti permeabili e di elementi lineari verdi;
- formazione di aree di intermediazione tra spazio edificato e territorio aperto mediante la realizzazione di alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di rigenerazione ecologica;
- costruzione e/o ricostruzione ambientale del bosco e degli ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.

All'interno delle aree delle Rete Ecologica Comunale sono sempre ammessi interventi di potenziamento e qualificazione dell'equipaggiamento vegetale, di tutela del sistema faunistico e di qualificazione ecosistemica, anche attraverso interventi di deframmentazione.

Tutti gli interventi edilizi, urbanistici e infrastrutturali eventualmente assenti all'interno degli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale, secondo le disposizioni delle presenti norme, devono essere accompagnati da adeguati interventi di miglioramento e qualificazione dei valori ecologico-ambientali, orientati all'incremento degli equipaggiamenti arborei ed arbustivi esistenti (filari, siepi, fasce boscate, ecc.), alla riduzione delle superfici impermeabili, al potenziamento degli elementi di continuità e permeabilità ecologica in ambiente urbano.

L'individuazione delle aree della Rete Ecologica Comunale e della Rete Verde Locale non configura vincolo espropriativo.