

COMUNE DI BERGAMO

Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP
Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della casa
Ufficio di piano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

ADOZIONE D.C.C. n. 59 in data 16/10/2023
APPROVAZIONE D.C.C. n. 24 in data 11/04/2024

PDS00

PIANO DEI SERVIZI

Sindaco

Giorgio Gori

Assessore riqualificazione urbana, urbanistica, edilizia privata, patrimonio

Francesco Valesini

Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP

Elena Todeschini *progettazione e coordinamento generale*

Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della casa

Alessandra Salvi *coordinamento e referente del gruppo di lavoro esterno*

Ufficio di Piano

Elisabetta Nani *coordinamento Ufficio di Piano*

Sara Bertuletti

Matteo Capelli

Simona Caragliano

Veronica Cardullo

Andrea Cervi

Claudio Coppola

Francesco Pezzoli

Autorità Competente per la VAS

Silvano Armellini *Dirigente Direzione ambiente verde pubblico e mobilità*

Supporto tecnico-scientifico

Istituto Universitario di Architettura Venezia - IUAV Ezio Micelli

Componente strategica, programmatica e supervisione generale

Laboratorio Permanente Nicola Russi,
Angelica Sylos Labini, Alessandro Oliveri

Supporti specialistici

d:rh Architetti Associati Sergio Dinale

Piergiorgio Tosetti

Sistema snc Francesco Sbeti

Mesa srl Carlo Pagan

Supporto giuridico-amministrativo

Studio Legale Amministrativisti Associati

Alessandra Bazzani, Francesco Naccari Milana

Aspetti ambientali e paesistici, VAS e VIC

Studio associato PERCORSI SOSTENIBILI

Stefania Anghinelli, Sara Lodrini

Servizio Ecologia e Ambiente Michele Stefini,

Servizio Verde pubblico Warner Ravanelli

Componente commerciale

Consorzio CISE - Politecnico di Milano Luca

Tamini, Giorgio Limonta

Piano dei servizi e politiche della casa

Gabriele Rabaiotti

Politecnico di Milano - Dipartimento di

Architettura e Studi Urbani Cristina Renzoni,

Paola Savoldi, Federica Rotondo

U.O. Politiche della casa Nicola Gherardi

Aspetti geologici e idrogeologici

Studio Telò May Fly s.r.l. Adriano Murachelli

Studio di ingegneria ed architettura Piazzini

Albani

Alessandro Chiodelli

Servizio strutture, reti e opere idrauliche

Roberto Antonelli

PUGSS

UNARETI S.P.A.

ETS S.P.A.

Piano di Rischio Aeroportuale

Simona Caragliano

Comunicazione, partecipazione e progetto grafico

Alchimia Società coop. Sociale Andrea Preda

Fondazione innovazione urbana Simona

Beolchi

INTWIG s.r.l. Aldo Cristadoro

Servizio Reti di quartiere Renato Magni

Hanno collaborato alla redazione del Piano

Servizio Edilizia Privata Giovanna Doneda

Servizio Pianificazione Attuativa Cinzia Bigoni,

Alessandro Belotti, Barbara Bocci, Gianmaria

Mazzoleni, Teresa Losasso, Daniele Polimeni

Servizio Mobilità Paola Allegri, Stefano Lonati

Servizio sistema informativo Andrea Maffei,

Barbara Triacca

INDICE

TITOLO I. NATURA, CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI	7
Articolo 1. Contenuti, finalità, efficacia e durata del Piano dei servizi	7
Articolo 2. Elaborati del Piano dei servizi	7
TITOLO II. DISPOSIZIONI GENERALI	9
Articolo 3. Definizione di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale	9
Articolo 4. Classificazione e disposizioni dei servizi e delle attrezzature pubbliche	9
Articolo 5. Modifiche alle destinazioni del Piano dei Servizi	13
TITOLO III. DISCIPLINA DEI SERVIZI	14
Capo I. Disciplina dei servizi e delle attrezzature pubbliche	14
Articolo 6. Disposizioni comuni a tutti i servizi	14
Articolo 7. Modalità di realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	14
Articolo 8. Il welfare aumentato. Disposizioni relative ai servizi abitativi	15
Articolo 9. Il welfare aumentato. La città educante	16
Articolo 10. Disposizioni relative ai servizi religiosi	17
Articolo 11. Disposizioni per i servizi alla mobilità	17
Articolo 12. Disposizioni riguardanti i servizi per il verde, ricreativi e del tempo libero	18
Articolo 13. Disposizioni per le reti infrastrutturali per la mobilità e il trasporto pubblico	19
Capo II. Disciplina dei servizi destinati alla formazione della rete ecologica	20
Articolo 14. Composizione della rete ecologica e disposizioni generali	20
Articolo 15. Disposizioni generali per la rete ecologica	21
Articolo 16. Disposizioni particolari per gli elementi della rete ecologica	21
Capo III. Dotazioni territoriali inerenti alla disciplina del Documento di Piano e del Piano delle Regole	26
Articolo 17. Definizioni	26
Articolo 18. Superficie minima da destinare a servizi nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione del Documento di Piano e negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa del Piano delle Regole	26
Articolo 19. Superficie minima da destinare a servizi negli interventi soggetti a titolo abilitativo diretto del Piano delle Regole	28
Articolo 20. Funzioni commerciali e parcheggi nel Distretto Urbano del Commercio (DUC)	29
Articolo 21. Altre funzioni e parcheggi nel Distretto Urbano del Commercio (DUC)	31
Articolo 22. Monetizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico	32
Capo IV. Modalità di acquisizione delle aree destinate a servizi	33
Articolo 23. Acquisizione delle aree per servizi	33
Articolo 24. Aree per servizi di altri enti pubblici	33
Articolo 25. Concorso dei privati nella realizzazione dei servizi	34

TITOLO IV. DISPOSIZIONI FINALI	36
Articolo 26. Norme finali	36
Articolo 27. Attività di monitoraggio	36
 ALLEGATO 1. Classificazione dei servizi abitativi	 36
ALLEGATO 2. LA MATRICE DEI CLUSTER DELLE MICRO-INFRASTRUTTURE LOCALI DELLA CITTA' EDUCANTE	
36	

TITOLO I. NATURA, CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI

Articolo 1. Contenuti, finalità, efficacia e durata del Piano dei servizi

1. Il Piano dei servizi, redatto in coerenza alle disposizioni di cui alla L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e, in particolare, all'art. 9, concorre a perseguire gli obiettivi del Documento di piano e in particolare:

- definisce lo stato della domanda di servizi da parte della popolazione esistente e da insidiare, nonché di quella fluttuante;
- individua i servizi esistenti e quelli di progetto al fine di assicurare la corretta dotazione quantitativa e qualitativa di aree e attrezzature sul territorio e le modalità di loro integrazione;
- determina il disegno della città pubblica e le priorità di intervento;
- definisce le modalità di intervento relative ai servizi così come classificati nei successivi articoli, nonché le modalità di attuazione anche attraverso strumenti di cooperazione e di convenzione;
- prescrive le quantità minime di servizi corrispondenti ad ogni destinazione d'uso e la rilevanza della variazione delle dotazioni di servizi conseguenti al cambio di destinazione d'uso, da reperire;
- contiene la disciplina delle aree da acquisire mediante perequazione, compensazione, esproprio, nonché la disciplina degli interventi ammissibili in via transitoria rinviando al Piano delle regole per la disciplina del trasferimento dei diritti edificatori;
- individua le modalità di realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale, ivi inclusi i servizi abitativi di cui alla L.R. 16/2016;
- individua e definisce il Cultural trail e la cintura verde nell'ambito del verde strategico;
- individua e disciplina le attrezzature religiose esistenti e di progetto mediante il Piano delle attrezzature religiose (PAR);
- recepisce la disciplina dei servizi nel sottosuolo, contenuta nel Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS);
- individua e definisce le infrastrutture pubbliche necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica così come previsto dall' art. 58-bis, comma 3, lettera b della L.R. 12/2005.

2. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile, secondo le procedure definite al successivo articolo 5.

Articolo 2. Elaborati del Piano dei servizi

1. Oltre che dalle presenti Norme tecniche di attuazione, il Piano dei servizi è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

Elaborati testuali

- PDS00 - Norme tecniche di attuazione del Piano dei servizi
- ALLEGATO 1 - Classificazione dei servizi abitativi
- ALLEGATO 2 - La matrice dei cluster delle micro-infrastrutture locali

Elaborati grafici

- PDS01 - Disegno della città pubblica
- PDS02 - Disciplina del Piano dei Servizi
- PDS03 - Catalogo dei servizi (esistenti e di progetto)

- PDS04 - Rete ecologica
- PDS05 - Cultural trail
- PDS06a - Individuazione aree di compensazione – verde strategico
- PDS06b - Individuazione aree di compensazione – servizi di progetto

2. Il Piano dei servizi è integrato da:

- Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS)
- Piano delle attrezzature religiose (PAR)

3. Il Piano dei servizi si attua nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente e della disciplina degli strumenti di programmazione territoriale sovracomunale, nonché nel rispetto delle previsioni regolamentari e settoriali vigenti.

TITOLO II. DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 3. Definizione di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale

1. Si definiscono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (di seguito per semplicità denominati servizi):

- i servizi realizzati tramite iniziativa pubblica;
- i servizi realizzati e/o gestiti da soggetti privati a partecipazione pubblica;
- i servizi e le attrezzature ceduti al Comune o asserviti all'uso pubblico in forza di convenzioni derivanti da piani attuativi o altro strumento convenzionale di attuazione delle previsioni di PGT;
- i servizi privati regolati da convenzione, atto di asservimento o da regolamento d'uso, 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 e/o di quella fluttuante nel Comune di Bergamo. A tal fine la convenzione, l'atto di asservimento o il regolamento d'uso, i cui contenuti saranno stabiliti dal comune in modo da garantirne l'effettiva equiparazione al servizio pubblico, dovranno assicurare la permanenza del bene ad uso pubblico per un periodo ritenuto congruo dall'amministrazione comunale, al termine del quale potrà anche essere prevista la cessione gratuita al patrimonio comunale.

2. I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di cui al comma precedente non conteggiano ai fini della SL e non determinano fabbisogno di servizi, fatto salvo verifiche di dettaglio delle dotazioni della zona. Sono fatte salve le specifiche previsioni relative alle Polarità Strategiche della Rigenerazione del Documento di piano.

3. Contribuiscono all'offerta di servizi quelli di proprietà e gestione privata di cui al successivo articolo 25.

Articolo 4. Classificazione e disposizioni dei servizi e delle attrezzature pubbliche

1. L'insieme dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è classificato, anche ai fini della catalogazione di cui agli elaborati del Piano dei servizi, nelle tipologie di seguito elencate:

- **Servizi istituzionali (Is)**

Strutture destinate a funzioni amministrative, istituzionali, o legate ai compiti degli enti pubblici e/o enti gestori di servizi convenzionati con tali enti, nonché le strutture destinate ad attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza. Sulla base delle suddette funzioni, i servizi istituzionali si articolano in:

- o Is1 - Servizi amministrativi
- o Is2 - Servizi per l'ordine pubblico e la sicurezza

- **Servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero (Cs)**

Servizi ed impianti destinati allo svolgimento di attività culturali, ricreative, di intrattenimento e sportive; essi si articolano in:

- o Cs1 - Servizi per la cultura e per il tempo libero
- o Cs2 - Servizi per lo sport

- **Servizi religiosi (Rg)**

Attrezzature di interesse comune classificati e disciplinati dall'art. 71 della L.R. 12/2005, ossia quelle destinate al culto, alla formazione religiosa, alle connesse attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro, ivi compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate ad oratori e similari che non abbiano fini di lucro, che trovano specifica individuazione nel Piano per le attrezzature religiose (PAR):

- Rg 1 Edifici per il culto
- Rg 2 Immobili destinati ad abitazione dei ministri del culto
- Rg 3 Immobili destinati ad attività di formazione religiosa
- Rg 4 immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative
- Rg 5 Istituti religiosi.

- **Servizi sanitari (Sh)**

Strutture destinate alla tutela ed alla cura della salute delle persone. Si articolano in:

- Sh1 - Ospedali
- Sh2 - Cliniche/case di cura
- Sh3 - Poliambulatori
- Sh4 - Comunità alloggio.

- **Servizi sociali (So)**

Strutture destinate alla tutela, all'assistenza e alla formazione anche delle categorie sociali fragili. Si articolano in:

- So1 - Servizi sociali a fruizione generale
- So2 - Servizi sociali per la fragilità.

- **Servizi per l'istruzione (Si)**

Servizi, attrezzature ed impianti destinati all'educazione e alla formazione di base e specialistica (secondo grado, università e scuole speciali). Si articolano in:

- Si1 - Servizi per l'istruzione di base (fino alla istruzione secondaria di primo grado)
- Si2 - Servizi per l'istruzione superiore e universitaria.

- **Servizi Abitativi (Sa)**

Edilizia residenziale in locazione, strutture ricettive e immobili ad uso residenziale funzionali a soddisfare il fabbisogno abitativo dei nuclei familiari o di persone in stato di disagio economico, familiare, sociale, abitativo, così come definito dalla L.R. 16/2016.

Si articolano in:

- Sa1: servizi abitativi pubblici (SAP) e servizi abitativi transitori (SAT)
- Sa3: servizi socio-educativi residenziali

Essi sono meglio descritti nell'Allegato 1 alle presenti norme.

- **Piazze e aree pubbliche (Pz)**

Spazi aperti pubblici pavimentati e/o attrezzati con aree verdi di pertinenza che strutturano l'ambito urbano e sono funzionali allo svolgimento di attività ludico-ricreative, di intrattenimento, nonché legati al commercio su area pubblica di carattere temporaneo.

- **Servizi alla mobilità (P) e reti infrastrutturali per la mobilità e il trasporto pubblico**

Servizi per garantire gli spostamenti nell'area urbana con mezzi privati e pubblici, promuovendo e potenziando la mobilità alternativa e sostenibile e la relativa rete infrastrutturale. Sono compresi i parcheggi, le aree necessarie allo svolgimento del servizio ferroviario e ferrotranviario, le sedi stradali comprese eventuali sezioni ciclopeditoni, i percorsi ciclopeditoni. I servizi per la mobilità si articolano in:

- P1- parcheggi a raso
- P2 - parcheggi in struttura
- P3 - strutture a servizio del trasporto pubblico
- P4 - Servizi aeroportuali

Le reti infrastrutturali per la mobilità e il trasporto pubblico si articolano in:

- Viabilità esistente e di progetto
- Rete ferroviaria
- Rete tranviaria
- Funicolare
- Percorsi ciclabili e ciclopeditoni

- **Servizi generali e impianti tecnologici (Tn)**

Attrezzature ed impianti destinati alla gestione della rete dei sottoservizi e delle telecomunicazioni, di supporto per le attività produttive, funzionali alla raccolta e smaltimento dei rifiuti. Appartengono inoltre a questa categoria le opere di mitigazione del rischio idraulico ed i servizi cimiteriali. Si articolano in:

- Tn1 - Impianti tecnologici
- Tn2 - Servizi cimiteriali (le strutture cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico)
- Tn3 - Servizi di supporto per le attività produttive
- Tn4 - Servizi ecosistemici e opere di mitigazione del rischio idraulico così come individuate dal Documento semplificato del Rischio Idraulico (DOSRI) approvato ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. n. 12/2005 e del R.R. n.7/2017.

- **Servizi per il verde, ricreativi e del tempo libero (V)**

I servizi per il verde, ricreativi e del tempo libero comprendono parchi urbani e di quartiere, orti urbani, aree verdi fruibili, giardini, zone a verde attrezzato ed aree verdi di valore ecologico. Sono finalizzati a favorire il miglioramento della qualità ambientale urbana e contribuiscono alla formazione della rete ecologica comunale. Si articolano ulteriormente in:

- V1 - Parchi e giardini
- V2 - Orti urbani
- V3 - Verde strategico

- **Servizi multifunzionali**

Spazi aperti e strutture che erogano in modo unitario e organizzato servizi appartenenti a diverse categorie. Rappresentano di fatto aggregazioni di servizi delle categorie sopraelencate.

- **Servizi commerciali**

Attività commerciali al dettaglio organizzate in forma aggregata, su aree private, eventualmente anche coperte, oggetto di specifico convenzionamento finalizzato a definire il modello gestionale (a titolo esemplificativo mercato coperto di cui all'art. 25, comma 3 «Concorso dei privati nella realizzazione dei servizi»)

- **Servizi di prossimità**

Servizi al cittadino oggetto di specifico convenzionamento, caratterizzati da una prossimità fisica ai luoghi di abitazione e di lavoro, con cui il cittadino soddisfa esigenze quotidiane, compresi i servizi a gestione privata (a titolo esemplificativo esercizi di vicinato, artigianato di rilevanza commerciale, casa delle associazioni, etc. di cui all'art. 25, comma 3 «Concorso dei privati nella realizzazione dei servizi»)

2. I servizi come sopra classificati comprendono tutti gli spazi e le attrezzature necessari alle specifiche esigenze dei servizi stessi, quali, a titolo esemplificativo, aree scoperte per il gioco, lo sport e lo svago, aree per la sosta, volumi tecnici e di servizio, ecc.

3. I servizi classificati al comma 1 sono suddivisi nell'elaborato grafico PDS02 "Disciplina del Piano dei Servizi" in:

- Servizi esistenti;
- Servizi in corso di attuazione;
- Servizi di progetto.

I medesimi servizi sono suddivisi nell'elaborato PDS03 "Catalogo dei servizi esistenti e di progetto":

- Servizi esistenti;
- Servizi in corso di attuazione;
- Servizi di progetto:
 - Servizi di progetto;
 - Servizi di progetto nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione;
 - Servizi esistenti oggetto di riqualificazione;
 - Servizi esistenti oggetto di rifunionalizzazione;
 - Opere idrauliche;
 - Opere infrastrutturali.

4. L'elaborato PDS03 "Catalogo dei servizi esistenti e di progetto", fatta salva la prescrittività riguardante i servizi di progetto, è un documento con valore ricognitivo – orientativo ed è aggiornabile periodicamente, senza che ciò costituisca variante al Piano; sul sito istituzionale è consultabile un apposito database costantemente aggiornato.

Articolo 5. Modifiche alle destinazioni del Piano dei Servizi

1. L'attribuzione del singolo servizio o attrezzatura pubblica individuata dal Piano dei Servizi ad una delle tipologie di cui all'articolo 4 potrà essere oggetto di successiva modifica in relazione agli obiettivi amministrativi, alla programmazione comunale o alla realizzazione di specifici progetti; tali modifiche potranno essere attuate secondo quanto previsto dai successivi commi.

2. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, così come definite al comma 1 del precedente articolo e fatto salvo quanto disposto al successivo comma, diverse o non previste dal Piano dei Servizi non comporta l'obbligo di procedere a variante urbanistica e deve essere autorizzata previa deliberazione di Consiglio comunale, anche ai sensi dell'art. 9 comma 15 L.R. 12/2005, che ne attesti l'interesse pubblico e verifichi la coerenza della proposta con l'impianto complessivo del Piano dei Servizi.

3. Con l'obiettivo di salvaguardare le trame verdi che costituiscono la struttura portante della rete ecologica comunale (REC), la modifica delle destinazioni relative ai servizi individuati quali "Elementi areali della Rete Ecologica" nell'elaborato PDS04 "Rete Ecologica", comporta variante al Piano dei Servizi da approvarsi secondo la procedura di cui all'art. 13 della LR 12/2005.

4. Le previsioni contenute negli strumenti attuativi ed afferenti al sistema dei servizi, potranno essere oggetto di modifica qualora intervenga una nuova previsione dello strumento attuativo che li disciplina senza necessità di preventiva variante al Piano dei Servizi, nel rispetto di quanto previsto all'art. 75 delle NTA del PdR.

5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti, qualora non espressamente previste dal Piano dei Servizi, sono consentiti in tutti gli ambiti del territorio comunale previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale che ne attesti l'interesse pubblico e verifichi la coerenza della proposta con le finalità generali del Piano dei Servizi e del PGT.

TITOLO III. DISCIPLINA DEI SERVIZI

Capo I. Disciplina dei servizi e delle attrezzature pubbliche

Articolo 6. Disposizioni comuni a tutti i servizi

1. Tutti gli interventi relativi ai nuovi servizi devono conformarsi alle previsioni del Piano dei servizi, nel rispetto della specifica normativa di settore eventualmente vigente in materia.
2. Il progetto di nuovi servizi e gli interventi di miglioramento qualitativo sui servizi esistenti devono garantire l'accessibilità e la fruibilità in sicurezza e un utilizzo flessibile e diversificato.
3. Le caratteristiche degli edifici destinati ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico dovranno essere sempre valutate tenendo conto del contesto circostante garantendo un corretto inserimento sotto il profilo edilizio, paesaggistico e ambientale.
4. I servizi così come definiti sono insediabili in tutto il territorio comunale fatte salve le eccezioni previste dal Piano delle Regole.
5. Nelle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico sono ammesse attività commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato, alla somministrazione di alimenti e bevande ed alle attività di artigianato di servizio, nonché alloggi per il personale di custodia e di servizio, purché strettamente funzionali a rendere maggiormente efficace e sostenibile la prestazione del servizio. Tali attività dovranno essere disciplinate all'interno della prescritta convenzione/atto di asservimento/regolamento d'uso. Per i servizi già esistenti, sono consentiti, tramite il rilascio di titolo abilitativo diretto, ampliamenti non rilevanti delle attività accessorie al servizio senza la necessità di preventiva modifica della convenzione/atto di asservimento/regolamento d'uso.
6. Sono ammessi gli usi temporanei di cui all'art. 51 bis della L.R 12/2005.
7. Nei servizi classificati come piazze e aree pubbliche pavimentate sono ammesse esclusivamente le attrezzature necessarie alla corretta fruizione pubblica di tali servizi (es. chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano, ecc.) in forza di idoneo atto concessorio.
8. Gli interventi relativi ai servizi cimiteriali sono regolati dal Piano Regolatore Cimiteriale oltre che dalla legislazione di settore.

Articolo 7. Modalità di realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. I servizi pubblici e di interesse pubblico e generale sono realizzati mediante progetto di opera pubblica o nell'ambito di interventi edilizi diretti convenzionati o altri strumenti urbanistici o attuativi.
2. La realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale è disciplinata dal Piano dei servizi e dalle normative di settore. Il Piano dei Servizi non ne determina preventivamente indici edificatori e parametri urbanistico-edilizi; tali parametri saranno, invece, definiti con apposito provvedimento dell'organo competente, durante il processo pianificatorio e/o

progettuale in rapporto alle caratteristiche funzionali del servizio da erogare, alle specifiche normative di riferimento, al numero ed alle esigenze dei possibili utenti e fruitori; le aree destinate alla sosta saranno definite in considerazione alle specifiche funzioni in progetto ed al grado di accessibilità del contesto.

Per i servizi già esistenti, sono consentiti, tramite il rilascio di titolo abilitativo diretto, ampliamenti non rilevanti di SL/SCOP senza la necessità di preventiva modifica della convenzione/atto di asservimento/regolamento d'uso. Tali ampliamenti non potranno comunque essere superiori al 20% della SL/SCOP esistente e, in ogni caso, non superiori a 500 mq di SL.

Sono comunque fatte salve le previsioni urbanistiche, gli indici edificatori, i parametri urbanistico-edilizi e le prescrizioni contenute nei Piani attuativi, nei Programmi integrati di intervento, negli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nei Permessi di Costruire Convenzionati sostitutivi del Piano Attuativo e nei convenzionamenti territoriali in essere alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio.

Articolo 8. Il welfare aumentato. Disposizioni relative ai servizi abitativi

1. I servizi abitativi costituiscono nel loro complesso un sistema di servizi di interesse generale finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di integrazione e coesione sociale, nonché di riduzione degli svantaggi di individui o di gruppi di individui nell'accesso ad un'abitazione funzionale, salubre, sicura, dignitosa e dai ridotti consumi energetici. I servizi abitativi sono altresì diretti a soddisfare esigenze particolari legate alla tipologia di conduttore, quelle di supporto alla ricettività di servizi sanitari, sociali, socio-assistenziali, per l'istruzione superiore e universitaria. Tali servizi possono fruire di agevolazioni e finanziamenti pubblici. Per la loro realizzazione è possibile ricorrere a meccanismi compensativi, perequativi e negoziali o ad altri accordi pubblico-privati.

2. I servizi abitativi Sa1 e Sa3 rientrano nelle dotazioni di servizi e possono pertanto essere realizzati nell'ambito delle previsioni urbanizzative richieste per gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia ai sensi del PGT, nei seguenti casi:

- sulle aree del Piano delle Regole classificate come "Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité" (MGTM) e come "Ambiti urbani ad elevata trasformabilità" (EGT);
- sulle aree del Piano delle Regole classificate come "Ambiti urbani ad elevata trasformabilità destinati alla residenza innovativa" (EGTs);
- nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione del Documento di piano secondo le modalità definite dalle disposizioni del Documento di piano stesso;
- sulle aree oggetto di cessione gratuita derivanti da perequazione urbanistica;
- a integrazione e ampliamento della SL di edifici già destinati a Sa1;
- mediante cessione gratuita al comune di alloggi esistenti e ristrutturati a tale scopo.

3. I servizi abitativi Sa1 e Sa3 sono riconosciuti quali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale e sono considerati dotazione di servizi ai sensi dell'art. 9 L.R. 12/2005. La realizzazione di servizi abitativi Sa1 e Sa3 non incide sulla SL massima ammissibile per i diversi ambiti del Piano delle regole e non determina fabbisogno di servizi. Sono comunque richiesti i parcheggi pertinenziali.

4. È riconosciuta la facoltà di intervenire sul patrimonio pubblico esistente ad uso abitativo per interventi di ristrutturazione e/o ampliamento al fine di incrementare l'offerta di servizi abitativi.

5. La complessiva offerta di servizi abitativi è integrata con i servizi abitativi ordinari (Sa2) così come descritti nell'allegato alle presenti norme e disciplinati nel Piano delle Regole.

Articolo 9. Il welfare aumentato. La città educante

1. Il PGT promuove la valorizzazione e la centralità dell'edificato esistente e persegue un modello di sviluppo centrato sul riuso e sulla rigenerazione. A sua volta il Piano dei servizi promuove in via prioritaria forme di rigenerazione e di uso "aumentato" della dotazione di servizi presenti sul territorio.

2. Il patrimonio edilizio di proprietà comunale funzionale all'erogazione dei servizi alla collettività, deve quindi essere ripensato come valore a disposizione della comunità, garantendo in questo modo a tutti i quartieri un accesso qualificato e ricco ad una vasta gamma di servizi tradizionali e innovativi.

3. L'uso degli spazi aperti di pertinenza scolastica, e, più in generale dei servizi collettivi, la riprogettazione accurata degli spazi pubblici sono la premessa di carattere spaziale per attivare uno scambio proficuo con altri servizi e dotazioni di quartiere.

4. Per questo motivo, ai fini del raggiungimento delle finalità indicate dal Documento di piano, nella tavola PDS01 "Disegno della città pubblica", vengono riconosciute ed individuate le "Micro-infrastrutture locali della città educante" (cluster della città aumentata), un fondamentale aggregato di servizi e spazi collettivi, nei quali la presenza di attrezzature e funzioni pubbliche di prossimità svolge un importante ruolo di coesione sociale e di supporto per le comunità locali.

5. La lettura unitaria del sistema delle attrezzature sportive, centri civici e culturali, biblioteche, spazi aperti attrezzati, oratori e centri parrocchiali afferenti alle singole micro – infrastrutture locali, individuandone le criticità e riconoscendone gli elementi di forza, diventa funzionale al rafforzamento delle dotazioni di servizi presenti in ciascun quartiere e al raggiungimento degli obiettivi di PGT.

6. In questo contesto il Piano dei Servizi interviene efficacemente definendo un percorso metodologico che, nell'ambito dell'accordo convenzionale pubblico/privato connesso alla pianificazione attuativa ovvero all'interno dell'attività di programmazione di interventi pubblici, consenta di indirizzare e orientare verso un obiettivo definito le risorse economiche connesse agli interventi e alle iniziative di sviluppo.

7. Allo scopo di valutare le più adeguate forme di impiego delle risorse economiche pubbliche o private finalizzate al potenziamento dei servizi è costruita la matrice delle micro-infrastrutture locali della città educante (il cui schema è riportato nell'allegato 2 alle presenti norme), attraverso un processo di indagine e conoscenza del contesto territoriale di riferimento.

8. La matrice rappresenta uno strumento di supporto alla costruzione della città pubblica che consente al Comune di comprendere, a livello di ogni singolo quartiere, la situazione dei servizi

esistenti e le esigenze di sviluppo e adeguamento degli stessi sulla base delle politiche urbane in atto e degli indicatori socio demografici rappresentativi del quartiere stesso; per la costruzione del quadro conoscitivo della matrice il Comune, può avvalersi anche del concorso di associazioni e di imprese del terzo settore selezionate con le procedure previste dalla legge.

9. Si tratta di uno strumento finalizzato, inoltre, a incrociare, all'interno di un percorso dinamico e per questo maggiormente idoneo a fornire risposte concrete alle necessità collettive, le esigenze espresse dai diversi assessorati e direzioni (mobilità, politiche dell'educazione, politiche sociali, politiche culturali e dello sport), con le attività amministrative connesse alla pianificazione urbanistica e territoriale, alla programmazione delle Opere Pubbliche, alla progettazione degli interventi manutentivi sul patrimonio pubblico con particolare rapporto al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- miglioramento dell'accessibilità ai servizi;
- eliminazione delle barriere architettoniche anche avvalendosi delle indicazioni del Piano di Eliminazione delle Barriere Architettoniche PEBA;
- potenziamento delle dotazioni verdi;
- progettazione unitaria volta a favorire la connessione tra i servizi appartenenti alle micro-infrastrutture locali della città educante;
- realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti.

Articolo 10. Disposizioni relative ai servizi religiosi

1. Per la disciplina relativa agli edifici di culto e alle attrezzature destinate a servizi religiosi si rimanda ai contenuti del Piano delle attrezzature religiose (PAR) di cui all'art. 72 della L.R. 12/2005.

Articolo 11. Disposizioni per i servizi alla mobilità

1. I servizi alla mobilità, classificati al precedente articolo 4, sono individuati negli elaborati grafici del Piano dei servizi con apposita simbologia, come di seguito indicati.

Parcheggi a raso (P1) e parcheggi in struttura (P2)

Comprendono le aree destinate alla sosta, temporanea o prolungata, dei veicoli ed i relativi spazi di accesso e di manovra. Sono compresi i parcheggi interrati.

Ai fini del dimensionamento delle dotazioni urbanistiche viene riconosciuta una superficie a parcheggio stimata in 30 mq per ogni posto auto.

I parcheggi a raso con più di 10 posti auto devono essere adeguatamente piantumati, in ragione di un albero di media grandezza ogni n. 3 posti auto. Relativamente alle specie arboree da utilizzare si rinvia a quanto disposto dal regolamento edilizio e dal piano del verde comunale.

Strutture a servizio del trasporto pubblico (P3)

Sono le strutture e le opere funzionali all'esercizio del servizio, che possono essere realizzate nelle aree individuate con apposita simbologia nell'elaborato PDS02 "Disciplina del Piano dei Servizi".

Servizi aeroportuali (P4)

Sono le aree individuate con apposita simbologia nell'elaborato PDS02 "Disciplina del Piano dei Servizi" e destinate alla gestione del servizio aeroportuale secondo lo specifico piano di sviluppo.

Articolo 12. Disposizioni riguardanti i servizi per il verde, ricreativi e del tempo libero

1. I servizi per il verde, ricreativi e del tempo libero si articolano nelle categorie e destinazioni come di seguito elencate:

Parchi e giardini (V1)

Vi rientrano tutte le tipologie di parco e di giardino urbano insistenti sul territorio comunale. Sono spazi funzionali allo svolgimento di attività ludico-ricreative-sportive e per il tempo libero, nonché finalizzati al miglioramento della qualità urbana ed ambientale. Comprendono le attrezzature necessarie alla fruizione pubblica (chioschi, punti di ristoro, arredo urbano, attrezzature ludico-sportive, ecc.).

Orti urbani (V2)

Sono aree destinate all'attività di coltivazione degli orti comunali esistenti e di progetto, che verranno assegnate alla cittadinanza sulla base di procedure pubbliche.

Le aree destinate ad orti comunali dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria e coerente con quanto disposto dal regolamento comunale per la concessione di orti su terreni di proprietà comunale al fine di armonizzare le soluzioni adottate e dimensionare adeguati sistemi per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque piovane. Potranno essere realizzati manufatti di uso accessorio e comunque funzionali all'attività di coltivazione, di dimensioni e materiali da valutare nell'ambito del progetto unitario evitando la proliferazione degli annessi. Detti manufatti costituiscono attrezzatura dello spazio pubblico.

Verde strategico (V3)

La tipologia "verde strategico", individuata con apposita simbologia nella tavola PDS02 "Disciplina del Piano dei Servizi" e nella tavola PDS06 "Individuazione aree di compensazione - verde strategico" comprende le aree che concorrono alla realizzazione delle strategie paesistico-ambientali da acquisire al patrimonio comunale:

- le aree funzionali alla realizzazione dei percorsi del Cultural Trail (Nastro);
- le aree accessorie a supporto del Cultural Trail;
- le aree verdi funzionali alla preservazione del patrimonio ecologico ed ambientale (funzionali a garantire la connessione con gli spazi aperti collinari del Parco dei Colli di Bergamo).

Si tratta di aree eventualmente attrezzate, funzionali allo svolgimento di attività ludico-ricreative-sportive e per il tempo libero, nonché finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale (spazi di connessione ambientale, di mitigazione delle infrastrutture, etc.). Comprendono le attrezzature necessarie alla corretta fruizione pubblica (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano, ecc.).

All'interno di queste aree il Piano dei Servizi individua, con apposita simbologia nell'elaborato PDS02 "Disciplina del Piano dei Servizi" le aree destinate a parco agricolo urbano, quale elemento della Rete Ecologica.

Articolo 13. Disposizioni per le reti infrastrutturali per la mobilità e il trasporto pubblico

1. Le reti infrastrutturali per la mobilità e il trasporto pubblico classificati al precedente art. 7 sono individuate negli elaborati grafici del Piano dei servizi con apposita simbologia come di seguito elencate:

Viabilità esistente

Sono le aree attualmente destinate alla rete della viabilità comunale e sovracomunale, nonché all'ampliamento delle stesse. Per la loro funzione di utilità pubblica, sulle aree destinate agli ampliamenti delle strade esistenti, come individuate cartograficamente nell'elaborato PDS02 "Disciplina del Piano dei Servizi", è apposto vincolo preordinato all'esproprio.

Viabilità di progetto

Sono le aree destinate al completamento, mediante nuova infrastrutturazione, della rete della viabilità comunale e sovracomunale.

Con riferimento all'ipotesi di collegamento tra la Via Europa e l'Asse interurbano vengono prescritte specifiche analisi trasportistiche quali presupposto vincolante sia per la scelta della tipologia di intersezione da realizzare tra la Via Europa e l'Asse interurbano che per l'ammissibilità stessa della bretella di collegamento 'STR2'.

Rete ferroviaria, rete tramviaria, funicolare

Sono le aree attualmente destinate alla rete del trasporto pubblico su sede propria, comunale e sovracomunale, nonché all'ampliamento delle stesse.

Percorsi ciclabili e ciclopeditoni

La tavola PDS02 "Disciplina del Piano dei Servizi" individua le aree destinate alla rete dei percorsi ciclabili e ciclopeditoni esistenti e di progetto, come definite dagli studi di dettaglio comunali (Biciplan e circuiti del Cultural Trail).

La precisa definizione del tracciato avverrà in sede di progettazione esecutiva.

Articolo 14. **Composizione della rete ecologica e disposizioni generali**

1. La Rete Ecologica è individuata nell'elaborato PDS04 "Rete Ecologica", che recepisce e integra a scala di maggior dettaglio le previsioni della rete regionale, provinciale e di quella individuata dal PTC del Parco dei Colli di Bergamo.

2. La Rete ecologica è composta da:

- Aree tutelate
 - Parco dei Colli di Bergamo
 - Parchi naturali
 - Aree prioritarie di intervento – API
 - Aree prioritarie per la biodiversità (Boschi di Astino e dell'Allegrezza, Colli di Bergamo)
 - Zone speciali di conservazione – ZSC
- Elementi lineari della rete ecologica
 - Viali e filari alberati
 - Elementi lineari da realizzare o potenziare
 - Connessioni ecologiche
 - Corridoi ecologici e ripariali
 - Varchi della REP da deframmentare, da mantenere, da mantenere e deframmentare
 - Varchi di interesse paesaggistico
- Elementi areali della rete ecologica
 - Elementi del reticolo idrografico: reticolo idrografico a cielo aperto e coperto
 - Stepping stone
 - Parco agricolo
 - Area umida
 - Giardini e parchi vincolati
 - Aree di recupero ambientale e paesistico
 - Aree verdi strategiche
 - Aree accessorie del Cultural Trail
 - Aree oggetto di forestazione
 - Nuovi impianti arborei
 - Alberi monumentali
 - Servizi per il verde, ricreativi e del tempo libero (Parchi e giardini – Orti urbani), Aree di salvaguardia e mitigazione ambientale (oggetto della disciplina del Piano delle Regole)
- Aree di supporto alla rete ecologica:
 - Ambiti radi aperti – ARA (oggetto della disciplina del Piano delle Regole)
 - Ambiti rurali periurbani – ARP (oggetto della disciplina del Piano delle Regole)
 - Aree verdi di pertinenza di servizi
 - Spazi aperti di continuità.

Articolo 15. Disposizioni generali per la rete ecologica

1. Le aree della Rete ecologica comunale sono volte a migliorare gli ecosistemi, ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri, e si attuano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mediante:

- formazione, riqualificazione e cura di spazi aperti permeabili e di sistemi verdi;
- miglioramento ecosistemico delle aree fluviali e peri-fluviali e dei reticoli idrici;
- interventi di forestazione urbana e formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di rigenerazione ecologica;
- costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili).
- mantenimento e sviluppo delle funzioni produttive agricole del presidio del territorio e di filiere di economia circolare che riguardano non solo la produzione di cibo di qualità, ma anche la fornitura di servizi ecosistemici per il potenziamento e la cura della rete ecologica e la mitigazione dei cambiamenti climatici;
- ricostituzione del verde di connessione, anche debolmente infrastrutturato;
- costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.
- analisi preliminare delle possibili linee di permeabilità ecologica interferite, in sede di progettazione di strade e altre infrastrutture lineari (muri di contenimento, barriere acustiche, recinzioni occludenti, sponde artificiali lungo i corsi d'acqua, ecc.) e, in presenza di eventuali impatti, predisposizione di adeguate soluzioni tecniche mitigative o compensative, come l'installazione di ecodotti, l'impiego di recinzioni permeabili per la fauna, ecc., funzionali al mantenimento di varchi e corridoi ecologici ad ampio spettro specifico, soluzioni utili alla riduzione del fenomeno del roadkill a carico della fauna selvatica.

2. All'interno delle aree della Rete ecologica Comunale sono sempre ammessi interventi di:

- potenziamento, qualificazione, cura, rigenerazione, collegamento ecologico e fruitivo;
- controllo delle specie alloctone;
- tutela degli elementi rilevanti del paesaggio culturale e dell'ambiente.

3. Tutti gli interventi ammessi devono essere accompagnati da adeguate misure di qualificazione dei valori ecologico-ambientali.

Articolo 16. Disposizioni particolari per gli elementi della rete ecologica

1. Per gli elementi della rete ecologica di seguito indicati, ferma restando la disciplina eventualmente prevista dal Piano dei Servizi o dal Piano delle Regole, valgono le disposizioni di seguito riportate.

- Filari e viali alberati
- Elementi lineari da realizzare o potenziare
- Connessioni ecologiche
- Corridoi ecologici e ripariali
- Aree di recupero ambientale e paesistico

- Stepping stones
- Parco agricolo
- Varchi della REP da deframmentare, da mantenere, da mantenere e deframmentare
- Varchi di interesse paesaggistico
- Reticolo idrografico coperto e a cielo aperto

Filari

Si fa riferimento alla connotazione propria delle aree rurali nelle quali sono tuttora presenti e diffusi nella struttura ambientale gli elementi areali di piccola dimensione, lineari e puntuali, come filari, siepi campestri e macchie arborate, di particolare valore naturalistico e paesistico. Al fine di conservare e recuperare la valenza ecosistemica deve essere favorito:

- il ripristino e la valorizzazione dell'insieme degli elementi;
- il reimpianto di siepi campestri e di filari arboreo-arbustivi anche con funzione di frangivento e di riduzione delle interferenze tra zone a differente uso;
- l'utilizzo dell'elemento vegetazionale ai fini dell'interruzione della monotonia e dell'uniformità del paesaggio agrario;
- il mantenimento della continuità dei complessi vegetazionali lineari per evitare la frammentazione rispetto a potenziali corridoi ecologici.

Viali alberati

Consistono in sistemi lineari di alberi lungo le strade nelle aree ad alto tasso di urbanizzazione, con funzione di completamento della rete ecologica che devono essere preservati e valorizzati. Sono consentiti interventi di riqualificazione, piantumazione, forestazione, manutenzione straordinaria e ove necessaria sostituzione delle alberature esistenti.

Elementi lineari da realizzare o potenziare

Consistono in interventi volti al completamento e al potenziamento dei sistemi lineari verdi presenti sul territorio in quanto elementi di connessione della biodiversità in occasione di interventi di nuova costruzione mediante:

- incremento della dotazione arborea;
- riqualificazione di viali alberati e filari esistenti facendo ricorso all'uso di specie idonee, tenuto conto di quanto indicato dai regolamenti di settore vigenti;
- realizzazione di spazi permeabili per il deflusso e l'infiltrazione delle acque meteoriche.

Sono vietati gli interventi che possono compromettere l'integrità delle aree boscate, dei filari, delle siepi e dei grandi alberi, fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli autorizzati dagli enti competenti. Gli abbattimenti sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche e di pubblica incolumità. In tal caso gli esemplari devono essere sostituiti con altri della stessa specie o comunque coerenti con il contesto ambientale paesaggistico.

Connessioni ecologiche

Costituiscono elementi di connessione tra aree a diffusa naturalità, anche all'interno di aree antropizzate, entro i quali le specie faunistiche vaganti possono muoversi per passare da un habitat

favorevole ad un altro. Devono essere attivati interventi volti a completare ed accrescere la qualità ambientale ed ecosistemica delle direttrici individuate.

Valgono le seguenti disposizioni:

- gli interventi ammessi non devono interrompere o deteriorare le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici;
- le recinzioni perimetrali devono essere realizzate esclusivamente con siepi basse con specie idonee. Eventuali reti metalliche non superiori a ml. 1,50 vanno poste internamente rispetto alle siepi. Dovrà essere altresì assicurato il passaggio della microfauna tramite idonee aperture poste a quota terreno e/o mediante sopraelevazione della recinzione.

Corridoi ecologici e ripariali

Individuati a partire dal progetto di Rete Ecologica del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco dei Colli e dal progetto di Rete Ecologica del PTCP, sono costituiti da aree legate al sistema idrografico ancorché intercluse nelle aree urbane e svolgono funzione ecologica per lo scambio e la difesa della biodiversità tra le aree collinari e le aree della pianura e, all'interno del tessuto edificato, di connessione paesistica e fruitiva. All'interno di tali fasce deve essere promosso il rispetto delle condizioni di naturalità di sponde ed alvei del reticolo idrico e dei sistemi a vegetazione naturale (boschive, filari e siepi), anche in relazione al corretto indirizzo e calendarizzazione degli interventi di manutenzione, il recupero e il potenziamento del grado di naturalità del sistema idrografico naturale e artificiale, progettando interventi di intensificazione della connessione con il sistema del verde esistente, conservando e recuperando gli aspetti vegetazionali ed i caratteri geo-morfologici peculiari degli elementi idrografici e degli ambiti fisici ad essi connessi. È da evitare qualunque manomissione o trasformazione dei corpi idrici che ne possa alterare le caratteristiche in modo sostanziale, mentre sono ammessi gli interventi volti:

- al disinquinamento,
- alla tutela della vegetazione ripariale e igrofila,
- al contrasto delle specie aliene invasive,
- alla pulizia del letto fluviale finalizzata al miglioramento del regime idraulico,
- alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche,
- alla realizzazione di percorsi di attraversamento.

Gli elementi d'acqua, in quanto elementi del paesaggio e tratti fondamentali della rete ecologica comunale, non devono essere nascosti alla vista, ma devono essere valorizzati ed integrati per quanto possibile nella rete per la loro valenza di connessione.

Aree di recupero ambientale e paesistico

Individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco dei Colli, consistono in ambiti per i quali si rendono necessari interventi volti:

- alla riqualificazione, restituzione, recupero e ricostituzione degli equilibri ambientali alterati, favorendo l'integrazione delle aree degradate nel contesto ambientale e territoriale, eliminando i fattori di disturbo alla fauna (formazione di varchi protetti) e alle biocenosi vulnerabili, favorendo il ripristino delle biocenosi naturali potenziali,
- alla mitigazione degli impatti negativi paesaggistici ed ambientali indotti da interventi che hanno dequalificato i contesti e/o da degrado prodotto da altri fattori perturbativi,

- al potenziamento della struttura vegetazionale, in particolare lungo i corsi d'acqua e nelle situazioni di maggior pressione insediativa.

Per tali aree valgono le prescrizioni definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco dei Colli.

Stepping stones

Consistono in aree che, per la loro posizione strategica, per la loro composizione e per la presenza di biodiversità, ancorché circoscritte e scarsamente connesse alla restante parte del territorio, si prestano ad accogliere aree di sosta per specie in transito.

Hanno la funzione di completare gli elementi di discontinuità (se presenti) dei corridoi ecologici attraverso la realizzazione di aree naturali minori poste in maniera strategica in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il trasferimento.

All'interno delle stesse va incentivata una prevalente destinazione naturalistica, deve essere promossa la creazione di habitat e microambienti favorevoli in cui le specie possono trovare temporaneamente ricovero e cibo (es. piccoli stagni e boschetti in aree agricole, casse di espansione progettate secondo criteri naturalistici, piccole zone umide in aree agricole).

Nell'elaborato PDS04 "Rete Ecologica" sono individuati puntualmente i contesti territoriali all'interno dei quali il Piano auspica la realizzazione delle stepping stones secondo i criteri sopra citati.

Aree di verde strategico da destinare a parco agricolo

Con apposita simbologia la tavola del Piano dei Servizi PDS04 "Rete Ecologica" localizza le aree di verde strategico da acquisire al patrimonio comunale orientate alla realizzazione di parchi agricoli finalizzati alla valorizzazione della storia del territorio rurale, alle produzioni tipiche per la filiera corta, alla creazione di orti urbani e di percorsi di fruizione pubblica.

Si tratta di aree rurali, urbane o periurbane, da tutelare per le loro molteplici funzioni agricole, ambientali, ecosistemiche, paesaggistiche, culturali ed economiche. Al fine di ottimizzare la loro valenza ecologica, paesaggistica, ecosistemica e di connessione del verde pubblico è indispensabile che l'utilizzo ai fini agricoli sia prevalente.

In tali aree, al fine di contribuire alla realizzazione di aree ecotonali, deve essere promosso il potenziamento del sistema agro ambientale e delle connessioni ecologiche integrando eventuali aree boscate a rischio di marginalizzazione, potenziando formazioni arboreo-arbustive lineari situate a margine dei campi, lungo il reticolo idrico o in prossimità delle infrastrutture di trasporto.

Il progetto complessivo del parco agricolo dovrà essere pianificato e programmato attraverso un puntuale studio di dettaglio che contempli anche modalità di gestione sperimentali in forma di convenzionamento pubblico/privato.

Varchi della REP da deframmentare, da mantenere, da mantenere e deframmentare

Rappresentano situazioni particolari in cui la permeabilità ecologica è minacciata o compromessa da interventi antropici, quali urbanizzazione, realizzazione di infrastrutture, creazione di ostacoli allo spostamento delle specie biologiche. Nelle aree interessate dai varchi da mantenere occorre evitare interventi in grado di generare saldature tra edificati oppure l'impermeabilizzazione dei suoli, si deve limitare ulteriore consumo di suolo o alterazione dell'habitat perché l'area conservi la sua potenzialità

di “punto di passaggio” per la biodiversità. La superficie permeabile non deve in alcun modo diminuire rispetto a quelle oggi esistenti. Nei varchi definiti come “da deframmentare”, oltre al rispetto della regola sopra enunciata, è necessario promuovere interventi che favoriscano la connessione ecologica tramite la rimozione attiva di cesure e barriere e la riqualificazione ecologica del territorio, con particolare riguardo ai varchi indicati nella tavola specifica, per mitigare gli effetti della presenza di infrastrutture o insediamenti che interrompono la continuità ecologica e costituiscono ostacoli non attraversabili. Nei Varchi “da mantenere e deframmentare” al tempo stesso, è necessario preservare l’area da ulteriore consumo del suolo e simultaneamente intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti.

Varchi di interesse paesaggistico

Individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco dei Colli lungo gli assi viari, devono rimanere liberi da manufatti, edificazione e parcheggi al fine di migliorare la fruizione ed impedire la saldatura dell’edificato.

Reticolo idrografico a cielo aperto e coperto

Il reticolo idrico è costituito dall’intera maglia di corsi d’acqua naturali o artificiali, siano essi torrenti, fossi o canali irrigui. Tali elementi vengono riconosciuti di fondamentale continuità eco-biologica tra la pianura e la collina, per lo scambio e la difesa della biodiversità tra le aree collinari e le aree della pianura. In queste aree saranno da favorire tutti gli interventi di manutenzione e recupero finalizzati alla difesa del suolo, dell’acqua e della vegetazione. Il reticolo idrico e le relative fasce ripariali si ritengono elementi naturali da salvaguardare e recuperare con interventi di rinaturalizzazione per almeno 10 metri dalle sponde, laddove possibile. Per i tratti a cielo aperto è opportuno prevedere, ove necessario, la sistemazione delle sponde affinché si mantengano i connotati di naturalità esistenti e si recuperino i tratti in condizioni di degrado. I caratteri di naturalità presenti lungo il reticolo idrico devono essere conservati al meglio e valorizzati anche attraverso usi promiscui funzionali all’esercizio del tempo libero. Per quanto riguarda la disciplina in materia di polizia idraulica, nonché per la verifica di ammissibilità delle attività all’interno delle fasce di rispetto, si fa integrale rinvio alle specifiche indicazioni e prescrizioni contenute nel “Documento di Polizia Idraulica” nonché agli elaborati dello Studio geologico, idrogeologico e sismico.

Capo III. Dotazioni territoriali inerenti alla disciplina del Documento di Piano e del Piano delle Regole

Articolo 17. Definizioni

1. Per dotazioni territoriali inerenti alla disciplina del Documento di Piano si intende la misura in termini quantitativi e qualitativi delle aree destinate a servizi che l'attuazione delle previsioni relative alle Polarità Strategiche della Rigenerazione deve garantire e precisare.

2. Per dotazioni territoriali inerenti alla disciplina del Piano delle Regole si intende la misura in termini quantitativi e qualitativi delle aree destinate a servizi per l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti del tessuto urbano consolidato, nei casi previsti dal Piano delle Regole stesso.

Articolo 18. Superficie minima da destinare a servizi nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione del Documento di Piano e negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa del Piano delle Regole

1. In ogni intervento previsto nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione del Documento di Piano nonché negli ambiti sottoposti a Piano urbanistico attuativo o a Permesso di costruire convenzionato nel tessuto urbano consolidato, deve essere garantita una quantità minima di superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale così definita:

- per le funzioni residenziali: 26,5 mq ogni 50 mq di SL;
- per le funzioni residenziali convenzionate ex art. 18 D.P.R. 380/2001 e Sa2: 18 mq ogni 50 mq di SL;
- per le funzioni residenziali classificate come servizi abitativi pubblici Sa1 e Sa3 non è dovuta dotazione a servizi;
- per le funzioni commerciali classificate come esercizi di vicinato (C1) non è dovuta dotazione a servizi;
- per le funzioni commerciali classificate come medie strutture di vendita (C2): 100% della SL, di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici o di uso pubblico, fatte salve diverse disposizioni di cui alle presenti norme;
- per le funzioni commerciali classificate come grandi strutture di vendita (C3-C4): 200% della SL, di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici o di uso pubblico, fatte salve diverse disposizioni di cui alle presenti norme;
- per le funzioni produttive-direzionali limitatamente alla sottocategoria produttiva (Pr): 20% della SL;
- per tutte le altre funzioni: 100% della SL, di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici o di uso pubblico fatte salve diverse disposizioni di cui alle presenti norme.

Sono comunque fatte salve le disposizioni specifiche previste ai successivi articoli 20 e 21.

2. Le superfici da destinare a servizi come sopra definite devono essere cedute gratuitamente al Comune o asservite all'uso pubblico.

3. Per le Polarità Strategiche della Rigenerazione alle disposizioni che seguono prevalgono, ove non conformi, le disposizioni del Documento di Piano.

4. Relativamente alle funzioni commerciali (C-Tr2) ed extra commerciali, la quantità di superficie da destinare ad attrezzature pubbliche di norma corrisponde alla quantità di superficie da destinare a parcheggi, fatta salva la possibilità per il comune di valutare le eventuali proposte di cessione di aree e realizzazione di opere e/o nuove attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico generale, che risultino maggiormente rispondenti alle caratteristiche del progetto di pianificazione attuativa.

5. In ogni caso dovranno essere rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali previste dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942, disciplinate dal Piano delle Regole.

6. Le superfici da destinare a parcheggio devono essere realizzate preferibilmente in struttura.

7. Per ragioni di opportunità o di migliore fruizione delle dotazioni a parcheggio, il Comune può richiedere che per tali aree venga costituita una servitù perpetua di uso pubblico, che verrà disciplinata dalla convenzione inerente il Piano urbanistico attuativo o il Permesso di costruire convenzionato.

8. Fatto salvo quanto previsto nelle disposizioni relative ai parcheggi per le attività commerciali ed extra commerciali di cui ai successivi articoli, la convenzione può prevedere la monetizzazione delle aree in alternativa alla loro cessione o asservimento. La somma corrisposta quale monetizzazione deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

9. Qualora i soggetti attuatori abbiano la disponibilità di attrezzature ed aree localizzate al di fuori del perimetro del singolo piano urbanistico attuativo o ambito assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato, che non siano state già computate nelle dotazioni di altri titoli, può essere proposta - senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente - la cessione di tali aree ed attrezzature. Il comune valuterà la idoneità e compatibilità sotto il profilo urbanistico a supportare le funzioni previste in modo che sia altresì garantita idonea accessibilità e adeguata fruibilità.

10. Nella dotazione di servizi dovuta nei piani attuativi e nei permessi di costruire convenzionati, la quota di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve garantire una percentuale minima destinata allo stallo delle biciclette come definita nel Regolamento edilizio.

11. Nella dorsale della rigenerazione urbana, limitatamente ai nodi del trasporto pubblico locale, all'interno di un areale con raggio di 500 metri dalle stazioni ferroviarie e 200 metri dalle fermate della tramvia esistenti o in corso di realizzazione, la dotazione di parcheggi pubblici per attività commerciali classificate come medie strutture di vendita è stabilita nella misura massima del 50% della SL e, previa valutazione positiva da parte del Comune, può essere monetizzata. È fatto salvo il reperimento della dotazione complessiva, pari al 100% della SL, come definito al precedente articolo 17.

Articolo 19. Superficie minima da destinare a servizi negli interventi soggetti a titolo abilitativo diretto del Piano delle Regole

1. Per gli interventi soggetti a titolo abilitativo diretto è dovuta esclusivamente la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, qualora prevista dal presente articolo e dal successivo articolo 20.

2. Ad esclusione degli ambiti di valorizzazione del sistema commerciale (elaborato PDR07 “Ambiti di riferimento per il settore commerciale ed extra-commerciale”), la dotazione minima di parcheggi pubblici e di uso pubblico per tutti gli interventi non assoggettati a Piano Attuativo e/o Permesso di costruire convenzionato è dovuta, in base alle diverse funzioni da insediare, come di seguito specificato.

3. Per le funzioni Rurali (A), Residenziali (R) e Produttive (Pr) non è dovuta alcuna dotazione minima di parcheggi pubblici e di uso pubblico nel caso di:

- modifica della destinazione d’uso (senza limiti dimensionali);
- Interventi fino a 3.000 mq di SL di progetto, per cui valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 18.

4. Per le funzioni Commerciali (C), Turistico-ricettive (Tr1), Extra-commerciali (Tr2) e Terziarie (Ta), la dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico:

- non è dovuta, fino a 250 mq di SL in caso di funzioni Commerciali (C7 e C8), Turistico-ricettive (Tr1), Extra-commerciali (Tr2) e Terziarie (Ta) e fino a 250 mq di SV in caso di Esercizi di vicinato (C1);

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico è dovuta nella misura indicata nelle tabelle di seguito riportate, oltre le soglie dimensionali di cui ai precedenti commi e per gli interventi fino a 3.000 mq di SL di progetto, per i quali valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 18:

FUNZIONI (DGR XII/1699 del 28 dicembre 2023 – Allegato A)		DOTAZIONE RICHIESTA A PARCHEGGIO	
C1	Esercizi di vicinato (fino a 250 mq SV)	NESSUNA	
C2/C4	C2a MSV (da 251 mq a 1.500 mq SV) Strutture di vendita organizzate in forma unitaria	100% SL	È consentita, a seguito di valutazione da parte del comune, la monetizzazione parziale o integrale della dotazione richiesta
	C2b MSV (da 1.501 mq a 2.500 mq SV) Strutture di vendita organizzate in forma unitaria	100% SL	

FUNZIONI (DGR XII/1699 del 28 dicembre 2023 – Allegato A)		DOTAZIONE RICHIESTA A PARCHEGGIO	
C3/C4	GSV (fatto salvo quanto previsto dalla normativa per gli ambiti di valorizzazione del sistema commerciale di cui all'articolo 21 delle presenti norme) Strutture di vendita organizzate in forma unitaria	Si applicano le disposizioni regionali in materia di commercio (L.R. 6/2010 art. 150 c. 5)	
C5	commercio all'ingrosso	50% SL	È obbligatorio il reperimento delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico o di uso pubblico da realizzarsi preferibilmente in struttura. La monetizzazione delle aree dovute, è di norma non prevista, fatta salva diversa valutazione da parte del comune.
C6	attività per la vendita merci ingombranti non facilmente amovibili e a consegna differita	20% SL	
C7	attività artigianali di rilevanza commerciale (SL > 250 mq)	50% SL	È consentita, a seguito di valutazione da parte del Comune, la monetizzazione parziale o integrale della dotazione richiesta.
C8	attività di somministrazione di alimenti e bevande (SL > 250 mq)		

FUNZIONI (oltre 250 mq di SL)		DOTAZIONE RICHIESTA A PARCHEGGIO
Tr1	attività turistico-ricettive	50% SL
Tr2	attività extra-commerciali	50% SL
Ta	attività del terziario direzionale	50% SL

Articolo 20. Funzioni commerciali e parcheggi nel Distretto Urbano del Commercio (DUC)

1. All'interno del DUC (suddiviso in Z1 Centro, Z2 Città alta, Z3 Borgo Pignolo – Santa Caterina, Z4a e Z4b Borgo Palazzo), sia in caso di pianificazione attuativa che per interventi con titoli diretti, per l'insediamento di esercizi di vicinato (C1) non è dovuta nessuna superficie da destinare a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico; per le altre destinazioni commerciali le quantità richieste sono riportate nella seguente tabella.

Ambiti di valorizzazione	Zona/ambito di valorizzazione		Tipologie di destinazioni d'uso ammesse	Dotazione parcheggi pubblici o di uso pubblico	Modalità assolvimento dotazione parcheggi pubblici o di uso pubblico		
					Reperimento	Monetizzazione (max) da valutare da parte degli uffici	Convenzionamento
Z1	FUORI DA ZTL (h 0-24 o area pedonale)		C2a Fino a 1.500 mq SV	50% SL	SI	100%	SI
			C2b da 1.501 a 2.500 mq SV	100% SL		50%	
			C7 - C8 SL>250 mq	50% SL			
	ENTRO ZTL (h 0-24 o area pedonale)		C2	0% SL	-		
			C7				
			C8				
			C3	Si applicano le disposizioni regionali in materia di commercio (L.R. 6/2010 s.m.i.)			
			C4				
Z2	Città Alta (ZTL h 0-24 o area pedonale)		C2 (fino a 400 mq SV)	0% SL	-		
			C7- C8 SL>250 mq				
Z3	Borgo Santa Caterina -Borgo Pignolo		C2 - Fino a 1.500 mq SV	50% SL	SI	100%	SI
			C2 - Da 1.501 a 2.500 mq SV	100% SL		50%	NO
Z4	Borgo Palazzo	Z4a	C2 - Fino a 1.500 mq SV	50% SL		100%	SI
			C2 - Da 1.501 a 2.500 mq SV	100% SL		50%	NO
		Z4b	C2 - Fino a 1.500 mq SV	100% SL		100%	NO

			C2 - Da 1.501 a 2.500 mq SV	100% SL		50%	NO
			C5	50% SL		100%	NO
			C6	20% SL		100%	NO

Articolo 21. Altre funzioni e parcheggi nel Distretto Urbano del Commercio (DUC)

1. All'interno degli ambiti di valorizzazione Centro (Z1) e Città Alta (Z2) la dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico per le funzioni classificate come:

- attività di intrattenimento e svago (Tr2a);
- attività di interesse culturale (Tr2b);
- attività direzionali (Ta) con SL superiore a 250 mq;
- strutture turistico-ricettive (Tr1);

è definita nella seguente tabella:

ALTRE FUNZIONI						
DUC	Zona/ambito di valorizzazione	Tipologie di destinazioni d'uso ammesse	Dotazione parcheggi pubblici o di uso pubblico	Modalità assolvimento dotazione minima obbligatoria parcheggi pubblici o di uso pubblico		
				reperimento	monetizzazione (max)	convenzionamento
Z1	FUORI DA ZTL (h 0-24 o area pedonale)	Tr1 (≥250 mq SL)	50% SL	SI	50%	SI
		Tr2a – Tr2b (≥250 mq SL)				SI
		Ta (≥250 mq SL)			100%	NO
	ENTRO ZTL (h 0-24 o area pedonale)	Tr1	0% SL	-		
		Tr2a – Tr2b				
		Ta (≥250 mq SL)	50% SL	SI	50%	SI
Z2	Città Alta ZTL (h 0-24 o area pedonale)	Tr1	0% SL	-		
		Tr2a – Tr2b				
		Ta (≥250 mq SL)	50% SL	SI	50%	SI
Z3	Borgo Santa Caterina Borgo Pignolo	Tr1	0% SL	-		
		Tr2a – Tr2b				
		Ta (≥250 mq SL)	50% SL	SI	50%	SI

Z4	Borgo Palazzo	Tr1	0% SL	-		
		Tr2a – Tr2b				
		Ta (≥250 mq SL)	50% SL	SI	50%	SI

Articolo 22. Monetizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico

1. La monetizzazione dei parcheggi pubblici e di uso pubblico oltre i limiti dimensionali definiti nelle precedenti tabelle, potrà essere valutata dall'amministrazione comunale nei casi in cui la realizzazione di tali parcheggi si ponga in contrasto o rechi gravi limitazioni alla tutela di vincoli di carattere sovraordinato (di natura storica, paesaggistica, idrogeologica) e/o nei casi in cui ciò sia previsto o indicato da specifiche disposizioni comunali attinenti la mobilità urbana.

Articolo 23. Acquisizione delle aree per servizi

1. Le aree di progetto destinate a servizi, comprese quelle necessarie per la formazione di sedi stradali e percorsi ciclopedonali, così come individuate nell'elaborato PDS02 "Disciplina del Piano dei Servizi" e negli elaborati di maggior dettaglio PDS06a "Individuazione aree di compensazione - verde strategico" e PDS06b "Individuazione aree di compensazione - servizi di progetto", sono preordinate all'acquisizione pubblica da parte del Comune mediante procedure espropriative o acquisizioni bonarie. A queste aree è, in ogni caso, assegnato un indice di edificabilità virtuale pari a 0,10 mq/mq. In caso di presenza di manufatti esistenti si applica la compensazione edilizia per come disciplinata nel Piano delle Regole. Sino all'acquisizione dell'area o alla sua cessione al Comune su edifici o manufatti esistenti sono ammesse solo le opere di cui all'art. 3, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001.

2. Alle suddette aree si applica la compensazione urbanistica di cui all'art. 11, comma 3, L.R. n. 12/2005. In tal caso l'acquisizione delle aree può avvenire mediante cessione al Comune delle aree stesse e trasferimento dei diritti edificatori compensativi determinati ai sensi del precedente comma 1. I diritti edificatori compensativi potranno essere utilizzati nelle aree del tessuto urbano consolidato per le quali il Piano delle Regole prevede tale obbligo o facoltà e nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione del Documento di Piano.

3. I diritti edificatori compensativi sono iscritti nel Registro dei diritti edificatori ai fini della loro circolazione ed utilizzazione nelle aree indicate al comma 2.

4. Per le aree di cui al comma 1, fino a quando non intervenga la dichiarazione di pubblica utilità e qualora esse non risulteranno interessate da previsioni del programma triennale delle opere pubbliche, potrà essere proposta dai proprietari, ai sensi del comma 12 dell'art. 9 della L.R. 12/2005, la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale per cui è preordinato il vincolo espropriativo. Il Comune con delibera della Giunta comunale potrà consentire detta realizzazione oppure motivatamente rifiutarla. Nell'ipotesi di accoglimento della richiesta, in sede di sviluppo del progetto relativo all'attrezzatura da realizzare, dovranno essere rispettate le norme del Piano dei Servizi. La convenzione, che dovrà essere all'uopo stipulata, deve disciplinare le modalità attuative e gestionali delle attrezzature, nonché quanto indicato all'articolo 25 delle presenti norme.

Articolo 24. Aree per servizi di altri enti pubblici

1. Le previsioni del Piano dei servizi relative alle aree e ai servizi esistenti di proprietà di altri enti pubblici diversi dal Comune non configurano vincolo espropriativo da parte del Comune stesso e non sono soggette a decadenza in quanto ricognitive di destinazioni in atto. In caso di dismissione del servizio l'ambito è ricondotto alla disciplina del Piano delle Regole qualora prevista.

Articolo 25. Concorso dei privati nella realizzazione dei servizi

1. Al di fuori dei casi disciplinati dall'art. 23, comma 4 del Piano dei Servizi, i privati possono concorrere al completamento dell'offerta di servizi proponendo la realizzazione, a loro integrale carico, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale su aree di loro proprietà. Tali attrezzature potranno essere realizzate su aree già destinate a servizi dal PDS ovvero su aree non specificatamente destinate a tale scopo dal piano stesso. Al fine di determinare la SL insediabile, nel caso di insediamento in aree già destinate a servizi valgono le disposizioni di cui all'art. 7 delle presenti norme qualora il servizio da insediare risulti coerente con la definizione di cui all'art. 3 comma 1; in caso contrario devono essere applicati previsioni e parametri dello specifico ambito di riferimento.

2. La proposta di realizzazione verrà valutata dal Comune al fine di accertare il rispetto degli obiettivi perseguiti dal Piano dei Servizi nell'impianto complessivo del PGT. Sono fatti salvi gli accordi convenzionali o le determinazioni già assunte dal Consiglio Comunale tesi al riconoscimento della qualifica di servizio pubblico.

3. I servizi di cui ai commi precedenti sono realizzabili previa convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso, finalizzati a definire usi e modalità di realizzazione, gestione e durata del servizio, che non può essere inferiore a 20 anni, salvo valutazioni specifiche da parte dell'Amministrazione. Fanno parte di questa categoria, a titolo esemplificativo, le cliniche private, gli studi medici, le cliniche veterinarie, i centri destinati all'istruzione e alla formazione privata (scuole di lingua, centri studi, centri culturali centri per il tempo libero e lo sport), gli esercizi di vicinato e i mercati coperti, le attività artigianali di rilevanza commerciale ricompresi nelle aree del Tessuto urbano consolidato. Sono inoltre comprese le aree per la sosta dei camper convenzionate (funzione ricettiva, escluso rimessaggio).

4. La convenzione, l'atto di asservimento o il regolamento d'uso dovranno essere approvati dal competente organo comunale e dovranno avere il seguente contenuto minimo essenziale:

- oggetto del servizio prestato,
- validità della convenzione (durata e decorrenza del servizio),
- caratteristiche prestazionali e modalità di gestione,
- previsione di orari, nel caso di attività che richiedano una regolamentazione temporale di fruizione, e modalità di utilizzo e funzionamento del servizio, coerentemente alle esigenze pubbliche,
- previsione di modulazione dei costi del servizio per particolari categorie di utenti (ad es. minori, anziani, ecc.),
- adeguate garanzie a tutela degli impegni convenzionali,
- possibilità di rinnovo del servizio alla sua scadenza convenzionale ed eventuali clausole per una possibile rifunionalizzazione in caso di mancato rinnovo.

5. La convenzione, l'atto di asservimento o l'eventuale regolamento d'uso potranno altresì includere ogni altro contenuto che si dovesse ritenere necessario ai fini del corretto funzionamento del servizio.

6. Alla scadenza del termine convenzionale tali servizi potranno essere riconvertiti funzionalmente sulla base delle necessità della collettività e delle disposizioni vigenti al momento della scadenza.

7. Deve essere garantita inoltre la quantità di aree a parcheggio indicata nella seguente tabella, fatte salve eventuali rimodulazioni in sede di convenzione:

FUNZIONI SERVIZI (S)		DOTAZIONE RICHIESTA (mq area parcheggio)	
		>250 mq fino a 1.500 mq SL di progetto	>1.500 mq SL di progetto
Si	Servizi per l'istruzione	20%	50%
Cs	Servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero		
So	Servizi sociali		
Sh	Servizi sanitari		
Sp	Servizi di prossimità		
Tn	Servizi generali e impianti tecnologici	10%	
Is	Servizi istituzionali	20%	
Sc	Servizi commerciali	50%	

Nel caso di modifica da una categoria di servizio ad un'altra, la dotazione di cui sopra è dovuta solo qualora suddetta dotazione risulti maggiore per la nuova categoria di servizio da insediare rispetto a quella richiesta per la categoria di servizio esistente.

TITOLO IV. DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 26. Norme finali

1. Fino a quando il Comune o l'ente pubblico competente o i privati non diano attuazione alle previsioni espropriative del Piano dei servizi, nelle aree interessate sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001, nonché la demolizione non preordinata alla ricostruzione.

2. Le aree a servizi localizzate all'interno di ambiti interessati da previsioni di pianificazione urbanistica attuativa del Piano delle Regole e del Documento di Piano rimangono destinate a servizi e vengono classificate e normate all'interno del Piano dei Servizi fino all'approvazione degli strumenti attuativi finalizzati all'attuazione delle previsioni previste per l'ambito stesso. In sede di definizione dello strumento attuativo potrà essere prevista una diversa localizzazione, forma e dimensione dell'area a servizi.

3. All'interno delle Polarità Strategiche della Rigenerazione, qualora l'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche risultasse necessaria per il completamento e il raggiungimento degli obiettivi definiti per ciascuna area di trasformazione, il Comune si riserva di apporre un vincolo espropriativo mediante apposita procedura di variante al piano. In questo caso la capacità edificatoria complessiva dell'area di trasformazione viene diminuita della quota spettante all'area espropriata.

4. In attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia volti alla riqualificazione funzionale degli edifici esistenti di cui al comma 1 al fine di adibirli a servizi previsti dal Piano dei Servizi medesimo.

Articolo 27. Attività di monitoraggio

1. La gestione del Piano dei servizi garantisce un quadro dinamico costantemente aggiornato dell'offerta dei servizi, mediante un'interazione tra il Comune ed i Soggetti Gestori dei Servizi, interni ed esterni al Comune stesso. Tale aggiornamento avviene attraverso protocolli operativi che consentano l'aggiornamento e implementazione della banca dati del Piano dei servizi e il monitoraggio della domanda di servizi.

2. Le operazioni di aggiornamento vengono effettuate con Delibera del Consiglio Comunale anche al fine di garantire il coordinamento con il Piano Triennale dei Lavori Pubblici (PTLP) e il Piano Triennale dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali; 3. Nell'ambito dell'attività di monitoraggio, il Comune, mediante delibera di Consiglio Comunale, può prevedere la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente individuate negli elaborati del Piano dei Servizi.

ALLEGATO 1. Classificazione dei servizi abitativi

ALLEGATO 2. LA MATRICE DEI CLUSTER DELLE MICRO-INFRASTRUTTURE LOCALI DELLA CITTA' EDUCANTE