



COMUNE DI PAVIA

Assessorato all' Urbanistica, Edilizia Privata,
Sportello Unico per le attività produttive, Ambiente, Decoro Urbano,
Verde e Politiche energetiche



NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE AL PIANO
DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI

PIANO DEI SERVIZI

Adozione con Delibera di Consiglio Comunale n. __ del _____

Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. __ del _____

Norme Tecniche di Attuazione

Sindaco	Fabrizio Fracassi
Assessore	Massimiliano Koch
Segretario Generale	Dott. Riccardo Nobile
Dirigente del Settore 7	Ing. Giovanni Biolzi

GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento: Ing. Alberto Lanati

Geom. Silvia Bonfante, P.I. Massimo Codecasa, Arch. Nicolò Crippa, Geom. Massimo Peveri, Arch. Matteo Ricotti, Arch. Sara Rognoni, Arch. Maria Seminara.

INDICE

Art. 1 - Contenuti ed elaborati del Piano dei Servizi.....	5
Art. 2 - Coordinamento con il Documento di Piano e con il Piano delle Regole.....	6
Art. 3 - Coordinamento con i Programmi delle opere pubbliche e del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari	6
Art. 4 - Attività esistenti alla data di adozione del PGT.....	7
TITOLO II	7
Art. 5 - Oggetto del Piano dei Servizi e modalità di attuazione.....	8
Art. 6 - Abitare come servizio	8
Art. 7 - Proposte di realizzazione/riqualificazione dei servizi da parte dei privati	10
Art. 8 - Regolamento d'uso dei servizi realizzati dai privati.....	10
Art. 9 - Articolazione per categorie di Servizi e Cataloghi	11
Art. 10 - Servizi di carattere sovracomunale.....	12
Art. 11 - Interventi edilizi consentiti	12
Art. 12 - Servizi esistenti	12
Art. 13 - Servizi in progetto	13
Art. 14 - Funzioni compatibili con le destinazioni a servizi	14
TITOLO III.....	15
Art. 15 - Soddisfacimento della dotazione di aree per servizi.....	15
Art. 16 - Dotazione di aree per parcheggi	15
Art. 17 - Variazione del fabbisogno di aree per servizi, mutamenti di destinazione d'uso.....	18
Art. 18 - Monetizzazione.....	19
TITOLO IV - SERVIZI SOGGETTI A PARTICOLARI PRESCRIZIONI	20
Art. 19 - Attrezzature e impianti tecnologici	20
Art. 20 - Impianti di distribuzione del carburante	20
Art. 21 - Impianti per telecomunicazioni, radiotelevisione e Stazioni Radio Base	21
Art. 22 - Attrezzature ed edifici per il culto	22
Art. 23 - Aree destinate ad attività e servizi funebri e cimiteriali	23
Art. 24 - Aree destinate alla realizzazione e mantenimento di campi nomadi.....	23
Art. 25 - Aree per attrezzature sportive.....	23
Art. 26 - Infrastrutture per la mobilità	24
Art. 27 - Viabilità storica e d'interesse paesaggistico	25

Art. 28 - Infrastrutture e opere ferroviarie	25
Art. 29 - Aree verdi urbane	25
Art. 30 - Unità ortive e di giardinaggio ecologico.....	26
TITOLO V	26
Art. 31 - Interventi prioritari del Piano dei Servizi.....	27
Art. 32 - Benefici Pubblici	27
Art. 33 - Rete ecologica comunale	28
Art. 34 - Individuazione e disciplina delle Infrastrutture verdi e blu.....	28
Art. 35 - Centri di identità Urbana.....	29
TITOLO VI.....	30
Art. 36 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	30
Art. 37 - Aree esterne al perimetro di iniziativa comunale orientata.....	30
Art. 38 - Validità ed efficacia.....	30
Allegato A.....	31
Allegato B.....	32

TITOLO I

Art. 1 - Contenuti ed elaborati del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi individua i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, esistenti e previsti, come definiti all'art. 9 della LR 12/2005.
2. Gli elaborati che compongono il Piano dei Servizi sono di due tipi: elaborati conoscitivi ed elaborati programmatici.
 - a) hanno valore prescrittivo e definiscono la disciplina urbanistica del Piano dei Servizi gli elaborati:
 - Norme tecniche di attuazione
 - Tavola PDS 01 - Disciplina dei Servizi - scala 1:10.000
 - Tavola PDS 01- foglio 1 - Disciplina dei Servizi - scala 1: 5.000
 - Tavola PDS 01- foglio 2 - Disciplina dei Servizi - scala 1: 5.000
 - Tavola PDS 01- foglio 3 - Disciplina dei Servizi - scala 1: 5.000
 - Tavola PDS 01- foglio 4 - Disciplina dei Servizi - scala 1: 5.000
 - Tavola PDS 02 - Classificazione delle strade - scala 1:10.000
 - Tavola PDS 11- Stazioni radio base in conformità alla DGR 7531/2001- scala 1:10.000
 - Tavola PDS 13 – Servizi abitativi pubblici e sociali “Abitare come servizio pubblico” - scala 1:10.000
 - Tavola PDS 14 – Piano per le attrezzature religiose ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 - scala 1:10.000
 - b) hanno valore di conoscenza e supporto analitico del Piano dei Servizi gli elaborati:
 - Relazione e Documento di indirizzo per la rigenerazione dei Quartieri
 - Catalogo dei servizi esistenti
 - Tavola PDS 03 - Servizi esistenti- scala 1:10.000
 - Tavola PDS 04 - Polo attrattore e bacino d'influenza sovracomunale- scala 1:10.000
 - Tavola PDS 05 - Il sistema della mobilità ciclabile - scala 1:10.000
 - Tavola PDS 06 – Accessibilità, viabilità e trasporto pubblico- scala 1:10.000
 - Tavola PDS 07 - Il sistema dei servizi: l'Istruzione- scala 1:10.000
 - Tavola PDS 08 - Il sistema dei servizi: Le eccellenze- scala 1:10.000
 - Tavola PDS 09 - Il sistema dei servizi e le azioni strategiche del verde e delle acque - scala 1:10.000
 - Tavola PDS 10 - Il sistema dei servizi: lo sport- scala 1:10.000
 - Tavola PDS12 – Centri di identità urbana - scala 1:10.000
3. Le previsioni delle norme di attuazione, in caso di contrasto con le previsioni grafiche, sono prevalenti.
4. Le previsioni delle rappresentazioni grafiche di dettaglio, in caso di contrasto con le previsioni grafiche rappresentate in scala superiore, sono prevalenti.
5. Le tavole conformative, di cui al comma 2 del presente articolo, sono state realizzate con una definizione di dettaglio restituibile anche in scala 1:2000.
6. Il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo costituisce parte integrante del Piano dei

Servizi:

- a) L'elaborato "Quadro conoscitivo" ha valore di conoscenza e supporto analitico del PUGSS ed è sempre aggiornabile.
- b) L'elaborato "Quadro tecnico" ha valore prescrittivo del PUGSS.
- c) Il catasto del sottosuolo

Art. 2 - Coordinamento con il Documento di Piano e con il Piano delle Regole

1. Il Piano dei Servizi deve intendersi complementare e coerente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano e con le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole.
2. Su istanza del soggetto attuatore, nel caso di immobili utilizzati a servizi che cessino la loro funzione:
 - a. ove siano individuati negli elaborati conformativi del Piano dei Servizi e come Ambiti del tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole, sono ammesse le destinazioni d'uso del Piano delle Regole previa verifica della dotazione minima complessiva di aree per servizi pari a 26,5 mq per abitante, calcolati rispetto al bilancio insediativo del Documento di Piano, e previa approvazione del Consiglio Comunale;
 - b. ove siano individuati solo negli elaborati conformativi del Piano dei Servizi, previa verifica della dotazione minima complessiva di aree per servizi pari a 26,5 mq per abitante, calcolati rispetto al bilancio insediativo del Documento di Piano, e previa approvazione del Consiglio Comunale, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n° 380; saranno ammesse le destinazioni d'uso, i parametri, le prescrizioni e le modalità attuative coerenti gli adiacenti tessuti o ambiti normato dal Piano delle Regole;
3. Le dotazioni di servizi minime all'interno:
 - degli Ambiti di Trasformazione sono definite dal Documento di Piano.
 - delle schede attuative dell'Allegato C alle NTA del Piano delle Regole sono definite all'interno delle medesime;
4. Le prescrizioni regolamentari, riguardanti aree o ambiti situati all'esterno del perimetro della Zona di Iniziativa Comunale Orientata, previste nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, prevalgono su quanto disciplinato dal Piano di Governo del Territorio, in coerenza con quanto sancito all'art. 50 delle NTA del Piano delle Regole.

Art. 3 - Coordinamento con i Programmi delle opere pubbliche e del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari

1. Il Piano dei Servizi definisce il quadro di riferimento e di intervento per la redazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche e del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, orienta la proposta circa le opere da realizzare, coerentemente con le disponibilità di bilancio, segnalando i servizi individuati e le priorità di realizzazione come definito al successivo art. 31.
2. In sede di approvazione del Programma triennale delle opere pubbliche e del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari si effettua la verifica dello stato di attuazione del

Art. 4 - Attività esistenti alla data di adozione del PGT

1. Le attività legittimamente esistenti nelle aree destinate a servizi possono essere svolte anche se sono in contrasto con la destinazione prevista dal Piano dei Servizi; in tal caso gli edifici esistenti sull'area possono essere sottoposti unicamente ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
 2. In assenza di attività in atto gli edifici esistenti sull'area possono essere sottoposti unicamente ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
 3. Nel caso in cui porzioni di aree o immobili, complessivamente identificati come servizi dal Piano dei Servizi, siano legittimamente utilizzati per attività diverse, i vincoli e le previsioni del Piano dei Servizi si applicheranno esclusivamente sulle parti effettivamente destinate a servizi.
-

TITOLO II

Art. 5 - Oggetto del Piano dei Servizi e modalità di attuazione

1. Il Piano dei Servizi disciplina le aree e i servizi pubblici e di interesse generale:
 - a) i servizi pubblici e di interesse generale realizzati direttamente dal Comune, da Enti pubblici e da organismi di diritto pubblico;
 - b) i servizi realizzati nell'ambito dei piani attuativi o nelle edificazioni convenzionate e ceduti al Comune, ad Enti pubblici e da organismi di diritto pubblico;
 - c) i servizi asserviti all'uso pubblico da parte dei privati, nell'ambito dei piani attuativi o nelle edificazioni convenzionate;
 - d) i servizi pubblici e di interesse generale, anche privati, regolati da atto di asservimento, convenzionamento o da regolamento d'uso, 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 gravitante nel Comune di Pavia.
2. Il Piano individua inoltre, a scopo meramente ricognitivo, le attrezzature private che concorrono al miglioramento complessivo dell'offerta di servizi e la fruibilità del territorio.
3. Il Piano dei Servizi si attua mediante:
 - a. potenziamento e riqualificazione dei servizi esistenti (intervento diretto e progetto di opere pubbliche);
 - b. cessione gratuita al patrimonio comunale delle aree necessarie per la realizzazione di servizi in attuazione delle previsioni contenute nel Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione e nel Piano delle Regole;
 - c. realizzazione dei Servizi pubblici e di interesse generale, in sede di attuazione delle previsioni contenute nel Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione e nel Piano delle Regole;
 - d. applicazione dei criteri perequativi e compensativi previsti nel Piano di Governo del Territorio;
 - e. il concorso da parte dei privati alla realizzazione, totale o parziale, dei servizi previsti;
 - f. l'attivazione di procedure di espropriazione per pubblica utilità;
 - g. asservimento ad uso pubblico perpetuo a carico di aree e costruzioni, ovvero concessione di diritto di superficie.

Art. 6 - Abitare come servizio

1. Le aree individuate nella Tavola PDS 13 – “Servizi abitativi pubblici e sociali - Abitare come servizio pubblico” sono destinate alla realizzazione di interventi finalizzati ad accordi convenzionali nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale convenzionata e di quelli di housing sociale, con particolare riferimento al prezzo di vendita, ai canoni di locazione ed ai requisiti dei soggetti destinatari di iniziative di edilizia come servizio.
2. **Interventi consentiti**
 - a) manutenzione ordinaria
 - b) manutenzione straordinaria
 - c) restauro e di risanamento conservativo
 - d) ristrutturazione edilizia

- e) nuova costruzione
3. Le aree comunali individuate nella Tavola PDS 13 – “Servizi abitativi pubblici e sociali - Abitare come servizio pubblico” sono destinate alla realizzazione di interventi finalizzati ad accordi convenzionali nell'ambito degli interventi di Housing sociale promossi dall'Amministrazione comunale, con particolare riferimento al prezzo di vendita, ai canoni di locazione ed ai requisiti dei soggetti destinatari di iniziative di edilizia come servizio. La previsione su dette aree o immobili è prescrittiva e vincolante, ai sensi dell'art. 9 comma 11 della L.R. 12/2005.
4. Gli interventi da attuarsi nelle aree di cui all'allegato B delle presenti norme secondo le modalità esecutive di cui all'art.4 co.1 lettere b), c) o d) delle Norme di attuazione del Piano delle Regole si attuano secondo i seguenti parametri ed indicazioni morfologiche:
- Indice di utilizzazione per servizi IUs: **0,5 mq/mq** che si articola in:
 - a. una percentuale pari a minimo il **70%** delle funzioni di cui all'allegato B delle presenti norme a sua volta così suddivise:
 - una percentuale pari a massimo **35%** dell'Indice di utilizzazione per servizi IUs con libertà di scelta tra edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato (b.I), coabitazioni con servizi condivisi (b.VII), edilizia convenzionata con patto di futura vendita (b.III);
 - una percentuale pari a minimo **35%** dell'Indice di utilizzazione per servizi IUs con libertà di scelta tra edilizia in locazione come, a titolo esemplificativo, a canone convenzionato (b.II), a canone concordato (c.II), residenze convenzionate per studenti universitari (b.IV), ritenendo per tale fattispecie essenziale la previsione di servizi condivisi;
 - b. una percentuale pari a massimo **30%** dell'Indice di utilizzazione per servizi IUs. Nel caso di interventi in cui le funzioni di cui all'allegato B vengano realizzate congiuntamente nei diversi immobili costituenti l'intervento è concesso un incremento al **40%** delle funzioni e contestuale decremento proporzionale delle funzioni di cui al punto a).
 - Indice di copertura: 50% massimo;
 - Indice di permeabilità: 30% minimo;
 - Distanze minime, fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68 per le nuove costruzioni, sono le seguenti:
 - dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
 - dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
 - tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - m 5,00 tra pareti non finestrate
 - Altezza massima degli edifici: m 16,00 nel caso di nuova costruzione; esistente, se superiore a m 16,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento. Nelle aree libere adiacenti al confine della zona di Iniziativa Comunale Orientata, l'altezza non dovrà essere maggiore di quella degli edifici al contorno.
 - Parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art.16 c.1 delle presenti NTA;

- gli interventi dovranno essere integrati con gli elementi arborei esistenti, massimizzando il relativo mantenimento o garantendo la sostituzione con nuovi elementi arborei di valore equivalente;
 - lungo i margini di transizione verso gli ambiti agricoli, naturali ed idrici esistenti prevedere unità arboree con arbusti, con impianto naturalistico;
5. È facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere mediante deliberazione di Consiglio Comunale la realizzazione di interventi di cui al presente articolo su aree private del tessuto consolidato su istanza degli aventi titolo.
 6. Quanto disciplinato all'allegato B delle presenti norme può essere aggiornato, integrato o modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale;
 7. I proprietari delle aree del Parco della Vernavola e del Parco della Sora, normate dall'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole, possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area all'Amministrazione utilizzando una capacità edificatoria pari ad un indice di 0,05 mq S.L. /mq s.t. e la S.L. potrà essere trasferita nelle aree di cui al comma 1 del presente articolo, fatta salva la disponibilità delle aree di atterraggio.
 8. Gli interventi devono salvaguardare il rapporto con i margini urbani, soprattutto a ridosso del perimetro di Iniziativa Comunale (IC) e delle aree di valore paesaggistico ambientale. Dovranno essere valorizzate le emergenze ambientali e perseguiti obiettivi di tutela e di corretto inserimento paesaggistico, con particolare attenzione allo studio del verde
 9. Gli interventi dovranno garantire un'alta qualità progettuale che sarà oggetto di specifica valutazione in Commissione Paesaggistica.
-

Art. 7 - Proposte di realizzazione/riqualificazione dei servizi da parte dei privati

1. I privati possono avanzare proposte di realizzazione di servizi nuovi e proposte di riqualificazione di servizi esistenti su aree private e su aree di proprietà comunale.
 2. Le proposte, unitamente allo schema di convenzione/atto regolativo del servizio e al progetto definitivo, devono essere approvate con deliberazione di Giunta comunale e non costituiscono titolo abilitativo all'edificazione.
 3. La realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale è sempre ammessa negli ambiti del tessuto urbano consolidato, salvo vincoli sovraordinati.
-

Art. 8 - Regolamento d'uso dei servizi realizzati dai privati

1. I servizi e le attrezzature private pubbliche di interesse generale sono regolati da convenzione, atto di asservimento, regolamento d'uso o atto di accreditamento in base alla normativa di settore.
2. La convenzione, l'atto di asservimento ed il regolamento d'uso di cui al comma precedente dovranno essere approvati dalla Giunta Comunale e dovranno avere il seguente contenuto minimo essenziale:
 - a. oggetto;
 - b. efficacia della convenzione (durata e decorrenza);
 - c. caratteristiche prestazionali e modalità di gestione e manutenzione;
 - d. previsione di orari e modalità di utilizzo e funzionamento, coerentemente alle esigenze pubbliche sottese;

- e. previsione di riduzione dei costi per particolari categorie di utenti (ad es. minori, disabili, residenti, studenti, ecc.);
 - f. regolamentazione del servizio alla sua scadenza (possibilità di rinnovo, conferma della destinazione funzionale con gestione solo privata, riconversione funzionale);
 - g. procedure di verifica da parte della pubblica amministrazione nel tempo e definizione del/dei settori preposti.
-

Art. 9 - Articolazione per categorie di Servizi e Cataloghi

1. Il Piano considera le seguenti categorie, individuate nei cataloghi di Aree e Attrezzature per Servizi:
 - a) ISTRUZIONE con suddivisione ulteriore per grado scolastico: asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di primo grado, scuole secondarie di secondo grado, scuole paritarie.
 - b) SPORT con ulteriore suddivisione in: impianti sportivi di rilevanza territoriale, impianti natatori, impianti sportivi minori, palestre comunali, campi da gioco liberamente accessibili.
 - c) STRUTTURE SANITARIE E SOCIO ASSISTENZIALI con ulteriore suddivisione in:
 1. STRUTTURE SANITARIE: Strutture di ricovero e cura, Ambulatori e Poliambulatori, Enti sanitari
 2. STRUTTURE SOCIO ASSISTENZIALI: servizi per minori, servizi per adulti, servizi per persone con disabilità, servizi per anziani, centri di promozione sociale, mense sociali
 - d) CULTURA con ulteriore suddivisione in: musei, teatri, biblioteche, sale polifunzionali ed espositive
 - e) UNIVERSITA' E COLLEGI con ulteriore suddivisione in: istituti universitari, mense universitarie, collegi universitari, residenze universitarie, altre strutture
 - f) LUOGHI DI CULTO e STRUTTURE CIMITERIALI
 - g) IMPIANTI TECNOLOGICI
 - h) UFFICI E SERVIZI PUBBLICI con ulteriore suddivisione in: enti pubblici, forze dell'ordine, strutture e servizi pubblici, altri servizi
 - i) Abitare come servizio
2. Il Piano individua, a scopo ricognitivo, le seguenti categorie di aree per Servizi:
 - a) aree a verde urbano;
 - b) aree per parcheggi;
 - c) aree per la mobilità (viabilità, infrastrutture ferroviarie, percorsi ciclopedonali, ...)
 - d) aree per spettacoli viaggianti
 - e) aree destinate a campi nomadi
 - f) servizi ecosistemici
3. I cataloghi che individuano a scopo ricognitivo le Aree e Attrezzature per Servizi saranno aggiornati annualmente unitamente ai documenti previsti al comma 2 art. 3 delle presenti

norme.

Art. 10 - Servizi di carattere sovracomunale

1. Sono servizi di carattere sovracomunale a titolo esemplificativo:
 - a) scuole secondarie di secondo grado
 - b) impianti sportivi di rilevanza territoriale
 - c) impianti natatori
 - d) strutture di ricovero e cura
 - e) enti sanitari
 - f) musei
 - g) teatri
 - h) biblioteche
 - i) istituti universitari
 - j) mense universitarie
 - k) collegi universitari
 - l) attrezzature per il culto
 - m) aree e strutture espositive

Art. 11 - Interventi edilizi consentiti

1. Sulle aree destinate a servizi nella Tavola PDS 01 del Piano dei Servizi, laddove le stesse non siano normate anche nel Piano delle Regole, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.
2. Nel caso di aree e beni individuati sia nel Piano dei Servizi che nel Piano delle Regole come Ambiti del tessuto urbano consolidato, gli interventi consentiti e le modalità attuative sono quelle definite dal Piano delle Regole, le destinazioni d'uso sono quelle definite nel Piano dei Servizi.
3. Nel caso di aree e beni di cui al comma 2 del presente articolo, gli interventi realizzati dall'Amministrazione Comunale, finalizzati alla realizzazione di un nuovo servizio o al potenziamento di un servizio esistente, sono consentiti in deroga alle modalità attuative definite dal Piano delle Regole.
4. Nel caso di aree e beni di cui al comma 2 del presente articolo, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione ai fini del potenziamento dei servizi pubblici o di interesse generale; è ammesso un incremento del 10% della S.L. esistente, mediante intervento edilizio diretto, in deroga alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, nel rispetto dell'adozione di sistemi di infrastrutture verdi in particolare per il drenaggio urbano sostenibile.

Art. 12 - Servizi esistenti

1. Per gli immobili di proprietà privata destinati a servizi è ammesso un incremento un tantum della S.L. esistente e regolarmente assentita alla data del 20/12/2012 fino ad un massimo del 20%, salvo quanto previsto dal Piano delle Regole.
2. Gli ampliamenti di cui al comma precedente potranno essere realizzati purché le altezze, se non previste dal Piano delle Regole, si uniformino a quelle degli edifici circostanti e sia

garantita una quota minima di superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria del lotto.

3. È sempre consentito, in deroga ai limiti di cui ai precedenti commi, l'adeguamento tecnologico degli impianti, la realizzazione di interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento alle norme di sicurezza.
4. Sugli immobili destinati servizi di proprietà dei soggetti di cui all'art. 5 comma 1 lettera a, nelle quali i predetti soggetti esercitano attività di servizio pubblico o di interesse generale, sono ammessi mediante intervento edilizio diretto, in deroga alle eventuali previsioni del Piano delle Regole, interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n° 380, nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 0,6 mq/mq e del rapporto di permeabilità minimo del 30%. I parametri edilizi sono definiti in sede di progetto di opera pubblica. L'altezza è riferita a quella massima degli edifici circostanti. Gli indici e l'altezza possono essere modificati in sede di progetto esecutivo in relazione alle caratteristiche specifiche del progetto.
5. Sugli immobili destinati servizi di proprietà dei soggetti di cui all'art. 5 comma 1 lettera a, nelle quali i predetti soggetti esercitano attività di servizio pubblico o di interesse generale e che siano dichiarati dalla Giunta Comunale di carattere strategico, gli interventi sono soggetti ad approvazione della Giunta Comunale e non sono soggetti a verifica di indici urbanistici e parametri edilizi.

Art. 13 - Servizi in progetto

1. Ai sensi del comma 15 dell'art. 9 della LR 12/05, la realizzazione di servizi/attrezzature pubbliche e di interesse generale da parte dell'Amministrazione comunale è ammessa su tutte le aree di proprietà comunale normate dal Piano dei servizi.
2. In caso di interventi che incidano sulla rete infrastrutturale e/o interessino aree non normate dal Piano dei Servizi e/o interessino aree non di proprietà dell'Amministrazione comunale, sarà necessario procedere alla verifica di compatibilità con quanto previsto dal PGT ovvero alla relativa variante allo strumento urbanistico, anche mediante valutazioni/studi specifici, che analizzino l'impatto del nuovo servizio/attrezzatura pubblica e di interesse generale sull'assetto del territorio.
3. I parametri per la realizzazione di nuovi servizi su aree libere di proprietà privata, sono i seguenti:
 - indice fondiario: 0,6 mq/mq
 - indice di permeabilità minimo: 30 %
 - altezza massima riferita al contesto in cui si inserisce il servizio
 - gli interventi dovranno essere integrati con gli elementi arborei esistenti, massimizzando il relativo mantenimento o garantendo la sostituzione con nuovi elementi arborei di valore equivalente;
 - lungo i margini di transizione verso gli ambiti agricoli, naturali ed idrici esistenti prevedere unità arboree con arbusti, con impianto naturalistico;
 - Distanze minime:
 - dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
 - dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;

- tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m 5,00 tra pareti non finestrate.

4. Sulle aree di proprietà dei soggetti di cui all'art. 5 comma 1 lettera a, nelle quali i predetti soggetti esercitano attività di servizio pubblico o di interesse generale, sono ammessi mediante intervento edilizio diretto, in deroga alle eventuali previsioni del Piano delle Regole, interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n° 380, nel rispetto dell'indice **fondario massimo di 0,6 mq/mq** e del rapporto di permeabilità minimo del 30%. In caso di interventi pubblici realizzati da Enti pubblici o da organismi di diritto pubblico, i parametri edilizi sono definiti in sede di progetto. L'altezza è riferita a quella massima degli edifici circostanti. Gli indici e l'altezza possono essere modificati in sede di progetto esecutivo in relazione alle caratteristiche specifiche del progetto.

5. Sulle aree di proprietà dei soggetti di cui all'art. 5 comma 1 lettera a, nelle quali i predetti soggetti esercitano attività di servizio pubblico o di interesse generale e che siano dichiarati dalla Giunta Comunale di carattere strategico, gli interventi sono soggetti ad approvazione della Giunta stessa e non sono soggetti a verifica di indici urbanistici e parametri edilizi, fatti salvi i necessari approfondimenti relativi al traffico indotto **e all'adozione di *Nature Based Solution* e in particolare di infrastrutture verdi per il drenaggio urbano sostenibile.**

Art. 14 - Funzioni compatibili con le destinazioni a servizi

1. In tutte le aree a servizi, ad esclusione di quelle destinate a impianti tecnologici e servizi cimiteriali, sono ammesse le funzioni direzionali/terziarie e commerciali (con esclusione delle destinazioni d1.3, d1.4, d1.5, d2 come definite all'art.3 delle NTA del Piano delle Regole) nella misura massima del 20% della S.L.
2. In tutte le aree a servizi, è ammessa la residenza del custode o del titolare del servizio, entro il limite del 25% della S.L., con un massimo di mq 150,00 di S.L.
3. Tali funzioni sono assoggettate, per le quote di competenza, all'obbligo di reperimento dei parcheggi pubblici o di uso pubblico e dei parcheggi pertinenziali, secondo quanto previsto dalle presenti norme.
4. In tutte le aree e le attrezzature per servizi di proprietà comunale dichiarati di interesse strategico dal Consiglio Comunale, ad esclusione di quelle destinate a impianti tecnologici e servizi cimiteriali, sono ammessi, in caso di interventi di riqualificazione e implementazione dei servizi esistenti realizzati in partenariato pubblico-privato anche mediante procedure di project financing, le funzioni terziarie e commerciali (con esclusione delle destinazioni D1.4, D1.5, D2 come definite all'art.3 delle NTA del Piano delle Regole) nella misura massima del 30% della S.L.
5. Nelle strutture utilizzate ad istituto universitario di cui all'allegato catalogo dei servizi esistenti sezione istituti universitari, dotati di foresteria per gli utenti dei servizi erogati dalla struttura universitaria, è facoltà del Consiglio Comunale concedere con propria deliberazione la trasformazione del 40% della superficie della foresteria nella destinazione turistico ricettiva.
6. Il Piano dei Servizi favorisce i progetti di riuso dei beni a fine vita e consente all'interno del tessuto urbano consolidato la realizzazione di centri comunali per il riuso pubblici o privati convenzionati con l'Amministrazione Comunale, anche in sinergia con i centri di raccolta dei rifiuti urbani ed assimilati.

TITOLO III

Art. 15 - Soddisfacimento della dotazione di aree per servizi

1. Nell'ambito della pianificazione attuativa, ai fini del soddisfacimento della dotazione di aree per Servizi pubblici e di interesse generale sono computabili:
 - a) aree e superfici in cessione;
 - b) aree e superfici private asservite all'uso pubblico;
 - c) aree in sottosuolo per parcheggi pubblici o asserviti all'uso pubblico;
 - d) servizi pubblici e di interesse generale, anche privati, regolati da atto di asservimento, da convenzionamento, da regolamento d'uso o 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 ovvero di quella gravitante nel Comune.
2. Non sono computabili, ai fini del soddisfacimento della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse generale, gli spazi per la viabilità e le infrastrutture, gli spazi di verde attrezzato aventi le caratteristiche di cui al comma 1 art. 18 delle presenti norme.
3. In alternativa all'acquisizione al patrimonio pubblico, l'Amministrazione comunale può richiedere che per tali aree venga costituito asservimento perpetuo all'uso pubblico, con oneri manutentivi esclusivamente a carico del privato promotore.
4. L'acquisizione al patrimonio pubblico, la realizzazione da parte del privato delle opere ivi previste e l'asservimento ad uso pubblico, sono regolate da Convenzione.
5. Le opere riguardanti aree e spazi asserviti all'uso pubblico oppure gravati da vincolo di pertinenzialità privata in sottosuolo non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.
6. Non sono parimenti scomputabili dagli oneri di urbanizzazione le realizzazioni in struttura (ad es. parcheggi pluripiano), volte al soddisfacimento della dotazione di aree per servizi cui afferiscono.

Art. 16 - Dotazione di aree per parcheggi

1. Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere una superficie per parcheggi ai sensi della Legge n° 122/89 quantificabile in 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume urbanistico edificato, assicurando, in caso di destinazione d'uso residenziale, la dotazione di almeno un posto auto, di dimensione minima pari a 5 m per 2,5 m, per ogni unità immobiliare abitativa. Tali parcheggi non sono considerati nel computo dello standard urbanistico e non sono monetizzabili. Aggiuntiva alla dotazione come sopra indicata, dovrà essere garantita una quota pari al 10% della stessa per spazi idonei per il parcheggio delle biciclette e per i motocicli.
2. All'interno dei comparti di pianificazione attuativa del Piano delle Regole, non disciplinati all'interno dell'All. C del Piano delle Regole, almeno il 20% di aree per servizi pubblici e di interesse generale deve essere destinata a parcheggi pubblici e di uso pubblico per auto, cicli e motocicli la cui puntuale individuazione verrà concordata in fase attuativa, in relazione alla domanda di sosta indotta ed ai livelli di accessibilità. All'interno della summenzionata dotazione deve essere garantita una percentuale minima pari a 5% destinata allo stallo delle biciclette con prese di ricarica veicoli elettrici (bici, moto,

monopattini).

3. All'interno delle aree ad elevata accessibilità è sempre possibile dimostrare una sufficiente presenza di dotazione di parcheggi pubblici anche nell'immediato intorno dell'intervento, e procedere alla loro monetizzazione parziale, salvo verifica e approvazione da parte dell'Amministrazione.
4. Dovranno essere favorite soluzioni di parcheggi dal minimo impatto ambientale, in accordo con le prescrizioni di carattere ambientale e di impatto paesistico, promuovendo interventi di riconosciuta qualità architettonica, utilizzando preferenzialmente le Infrastrutture verdi per il drenaggio urbano sostenibile e con unità arboreo-arbustive pluristratificate, a profondità variabile, lungo i fronti perimetrali, impiegando le specie consigliate ed ammesse dal Regolamento Edilizio.
5. Le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico possono essere reperite anche in strutture "pluripiano", sia nel sottosuolo che fuori terra.
6. Nei casi di nuova costruzione, ad esclusione di ampliamenti una tantum fino al 20% della S.L., dovranno essere reperite le seguenti dotazioni di parcheggio pubblico o di uso pubblico:
 - a) n° 1 posto auto ogni 75 mq di S.L. a destinazione residenziale (A) con esclusione degli interventi all'interno dei tessuti di cui agli art. 14,15,16,17 delle N.T.A. del P.d.R.;
 - b) 30% della S.L. a destinazione turistico ricettiva (B con esclusione degli interventi all'interno dei tessuti di cui agli art. 14,15,16,17 delle N.T.A. del P.d.R.);
 - c) n° 1 posto auto ogni 400 mq di S.L. a destinazione produttiva (C1, C2) e n° 1 posto auto ogni 200 mq di S.L. a destinazione commercio all'ingrosso (D2);
 - d) n° 1 posto auto ogni 400 mq di S.L. a destinazione logistica (C4);
 - e) n° 1 posto auto ogni 50 mq di S.L. a destinazione direzionale ad uffici (C5) ed artigianale di servizio (C3) con esclusione degli interventi all'interno dei tessuti di cui agli art. 14,15,16,17 delle N.T.A. del P.d.R.;
 - f) n° 1 posto auto ogni 50 mq di S.L. per gli esercizi di vicinato (D1.1) al di fuori del Centro storico e dei Nuclei storici;
 - g) n° 1 posti auto ogni 3 utenti per le attività di somministrazione bevande e alimenti o assimilate (D3) al di fuori del Centro storico e dei Nuclei storici, utilizzando un indice di affollamento pari a mq 1,5/utente di superficie di somministrazione;
 - h) media struttura di vendita (D1.2, D1.3): 50% S.L., non monetizzabili al di fuori del centro storico;
 - i) grande struttura di vendita (D1.4): 200% S.L. non monetizzabili;
 - j) all'interno delle attività destinate all'intrattenimento e allo svago (C6), con esclusione degli interventi all'interno dei tessuti di cui agli art. 14,15,16,17 delle N.T.A. del P.d.R., dovranno essere garantite le dotazioni di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico per una superficie pari al 200% della S.L., non monetizzabili.

Nel caso di centri per il tempo libero e lo sport (palestre, impianti sportivi, stadi, ludoteche, parchi gioco all'aperto ed al chiuso, ecc.) destinati ad attività motorio – ludico/ricreative – sportive:

- per Strutture/impianti fino a 1000 di S.L. mq: 1 posto auto ogni 4 utenti + 20% (in

mq) destinato al parcheggio di cicli e motocicli, monetizzabili;

- strutture/impianti oltre 1000 e fino a 2500 mq di S.L.: 1 posto auto ogni 2 utenti + 10% (in mq) destinato al parcheggio di cicli e motocicli monetizzabili solo per la dotazione relativa al fabbisogno rapportato ad un massimo di 1000 mq di s.l.;
- strutture/impianti oltre 2500 mq di S.L. o comunque in caso di presenza strutture destinate a spettatori (gradinate o simili), per qualsiasi S.L.: 200% S.L., monetizzabili solo per la dotazione relativa al fabbisogno rapportato ad un massimo di 1000 mq di S.L.

Per la determinazione degli utenti si utilizza quello desumibile dal certificato di prevenzione incendi. Nel caso di attività non soggetta a prevenzione incendi l'indice di affollamento sarà pari a persone 0.4/mq di superficie destinata all'attività (escludendo dal computo i locali/spazi di servizio/amministrazione/tecnici).

7. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso, che comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse generale ai sensi dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, dovranno essere verificate le seguenti dotazioni di parcheggio pubblico o di uso pubblico:

- a) n° 1 posto auto ogni 200 mq di S.L. per il commercio all'ingrosso (D2);
- b) n° 1 posto auto ogni 50 mq di S.L. a destinazione direzionale ad uffici (C5), diminuito del 50% nel caso di insediamento in cui sia dimostrata la dismissione da più di 1 (uno) anno;
- c) per medie strutture di vendita (D1.2, D1.3) il 50% S.L., non monetizzabili al di fuori del centro storico.
- d) per grande struttura di vendita (D1.4) il 200% S.L. non monetizzabili.
- k) all'interno delle attività destinate all'intrattenimento e allo svago (C6) dovranno essere garantite le dotazioni di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico per una superficie pari al 200% della S.L., non monetizzabili.

Nel caso di centri per il tempo libero e lo sport (palestre, impianti sportivi, stadi, ludoteche, parchi gioco all'aperto ed al chiuso, ecc.) destinati ad attività motorio – ludico/ricreative – sportive:

- per Strutture/impianti fino a 1000 di S.L. mq: 1 posto auto ogni 4 utenti + 20% (in mq) destinato al parcheggio di cicli e motocicli, monetizzabili;
- strutture/impianti oltre 1000 e fino a 2500 mq di S.L.: 1 posto auto ogni 2 utenti + 10% (in mq) destinato al parcheggio di cicli e motocicli monetizzabili solo per la dotazione relativa al fabbisogno rapportato ad un massimo di 1000 mq di S.L.;
- strutture/impianti oltre 2500 mq di S.L. o comunque in caso di presenza strutture destinate a spettatori (gradinate o simili), per qualsiasi s.l.: 200% S.L., monetizzabili solo per la dotazione relativa al fabbisogno rapportato ad un massimo di 1000 mq di S.L.

Per la determinazione degli utenti si utilizza quello desumibile dal certificato di prevenzione incendi. Nel caso di attività non soggetta a prevenzione incendi l'indice di affollamento sarà pari a persone 0.4/mq di superficie destinata all'attività (escludendo dal computo i locali/spazi di servizio/amministrazione/tecnici).

8. Le attrezzature pubbliche e ad uso pubblico dovranno avere una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dimensionata in relazione al numero medio di utenti previsti nel periodo di esercizio e pari a 1 posto auto ogni 3 utenti.
9. La monetizzazione dei parcheggi e delle aree per parcheggio è ammessa nei casi espressamente indicati nel successivo articolo 18.
10. Nei casi di ampliamenti o sopralzi di edifici esistenti nei quali si verifichi un aumento:
 - a. pari o inferiore del 50% delle S.L. minime di cui al comma 5 del presente articolo, non è richiesta la dotazione di parcheggio pubblico o di uso pubblico;
 - b. superiore del 50% delle S.L. minime di cui al comma 5 del presente articolo, è richiesta la dotazione minima di parcheggio pubblico o di uso pubblico
11. È prevista la riduzione del:
 - 5% della dotazione di aree per servizi, qualora il soggetto attuatore assuma per sé ed eventuali successori e aventi causa l'obbligo a provvedere alla manutenzione decennale delle aree oggetto di cessione per la realizzazione di aree a verde, nel rispetto degli standard qualitativi di manutenzione previsti dall'Amministrazione Comunale nei propri contratti di manutenzione delle aree verdi e manlevi l'Amministrazione Comunale da ogni eventuale danno al patrimonio e a terzi sulle aree mantenute, fornendo a tal fine idonee polizze e garanzie di durata decennale;
 - 10% della dotazione di servizi, qualora il soggetto attuatore assuma per sé ed eventuali successori e aventi causa l'obbligo a provvedere alla manutenzione perpetua delle aree oggetto di cessione per la realizzazione di servizi non a verde (ad es. parcheggi, ...), nel rispetto degli standard qualitativi di manutenzione previsti dall'Amministrazione Comunale nei propri contratti di manutenzione.
12. Gli interventi autorizzati ai sensi dell'art. 51bis della LR 11/03/2005 n. 12 e quelli con carattere di temporaneità dell'uso (es. incubatori di impresa, spazi condivisi di co-working, ...). non sono soggetti al reperimento di aree per parcheggi pubblici.
13. Nei casi disciplinati ai precedenti commi 6, 7 e 8 gli interventi devono garantire una copertura arborea di almeno un individuo arboreo in grado di produrre ombreggiamento, ogni 2 stalli e, ove possibile, superfici semi-drenanti.

Art. 17 - Variazione del fabbisogno di aree per servizi, mutamenti di destinazione d'uso

1. Per mutamenti di destinazione d'uso si fa riferimento agli art. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e all'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
2. All'interno degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, non disciplinati nei comparti individuati all'allegato C delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, l'Amministrazione comunale può richiedere, al momento del convenzionamento e a seguito di valutazioni dei bisogni e delle esigenze della città, presenti ed insorgenti, una diversa quantificazione dei servizi, la loro monetizzazione oppure la realizzazione di altre opere e servizi senza che questo comporti l'applicazione della procedura di variante.
3. La variazione della dotazione minima prescritta dal precedente art. 16 dovrà essere reperita nella stessa area di intervento, o in altra area idonea nel territorio comunale, o potrà essere monetizzata.
4. Nel caso di interventi, realizzati con o senza opere, finalizzati al mutamento della

precedente destinazione d'uso, è dovuto il reperimento delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale solo nel caso di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. 23 ter del DPR 380/2001 e secondo la differenza di quantità sulla base di quelle definite per ciascuna funzione al precedente art., 16 comma 6.

Art. 18 - Monetizzazione

1. La monetizzazione delle aree per servizi e delle aree in cessione previste nei piani attuativi e nei permessi di costruire convenzionati è consentita qualora:
 - a) sia dimostrata l'impossibilità del reperimento in loco, o non sia ritenuta adeguata la realizzazione in altra parte del territorio comunale;
 - b) l'estensione dell'area in cessione risulti inferiore a mq 1.000, o comunque non adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato;
 - c) la conformazione o l'irregolarità del perimetro dell'area o la sua frammentazione non ne consentano un corretto utilizzo;
 - d) la localizzazione non sia adeguata o l'area sia interclusa tra aree private oppure non adeguatamente accessibile da spazi pubblici;
 - e) siano presenti servitù, impianti (elettrorodotti ecc.) che ne compromettano l'utilizzo,
 - f) le caratteristiche idrogeologiche ne rendano difficile l'utilizzo;
 - g) la dotazione di servizi esistenti nell'ambito di influenza del progetto soddisfi i fabbisogni indotti dalla trasformazione.
2. Fatto salvo quanto disposto al precedente art. 16, negli interventi edilizi diretti la monetizzazione, integrale o parziale, delle aree per servizi pubblici è ammessa nei seguenti casi:
 - a) negli immobili disciplinati dall'art. 14 - Beni storico-artistico-monumentali vincolati, dall'art. 15 - Beni di valore storico-artistico-documentale, dall'art. 16 - Tessuto di impianto storico e dall'art. 17- Nuclei storici;
 - b) nei tessuti ed ambiti disciplinati dal Piano delle Regole, diversi da quelli indicati al punto precedente, dove sia dimostrata l'impossibilità del reperimento di aree;
 - c) nelle casistiche non contemplate alle lettere a) e b) previo parere dei servizi interessati dell'Ente, in merito agli aspetti edilizi, viabilistici e urbanistici, volti a determinare i vantaggi della monetizzazione o della cessione in rapporto ai singoli interventi edilizi proposti.
3. Per motivate esigenze di interesse pubblico l'Amministrazione può richiedere la monetizzazione delle aree per servizi e delle aree in cessione previste nei piani attuativi e nei permessi di costruire convenzionati invece della loro cessione.
4. È possibile proporre all'Amministrazione, in luogo della monetizzazione, la realizzazione di opere o servizi pubblici e di interesse generale, per un corrispondente valore economico incrementato del 30%, anche esternamente all'area d'intervento. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere destinati alla realizzazione di opere previste nei documenti del Piano di Governo del Territorio ovvero dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche. Nel caso in cui il Piano dei Servizi o il Programma Triennale delle Opere Pubbliche avessero già raggiunto un grado di soddisfacimento o esistano oggettivi vincoli finanziari alla loro realizzazione, l'introito verrà vincolato ad attività di manutenzione dei servizi stessi.

TITOLO IV - SERVIZI SOGGETTI A PARTICOLARI PRESCRIZIONI

Art. 19 - Attrezzature e impianti tecnologici

1. Le attrezzature e le loro pertinenze destinate alla gestione della rete dei sottoservizi, degli impianti tecnologici ed energetici, possono essere realizzate in tutte le zone del territorio comunale normate dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, non richiedono la verifica di indici urbanistici e parametri edilizi e devono avere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nel contesto.
2. Rientrano tra le attrezzature di cui al presente articolo, a titolo esemplificativo, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di sollevamento, trattamento e distribuzione dell'acqua potabile, gli impianti di sollevamento, trattamento e raccolta degli scarichi fognari, gli impianti di produzione di energia a terra e in struttura.

Art. 20 – Impianti di distribuzione del carburante

1. Gli impianti di distribuzione carburanti comprendono sia le colonnine di distribuzione con i relativi serbatoi e pensiline, sia le strutture idonee ad insediare le attività economiche e i servizi accessori e complementari individuati dalla normativa nazionale e regionale di riferimento.
2. Tali impianti sono consentiti nelle aree per la viabilità e relative fasce di rispetto ed in tutto il territorio comunale con esclusione di:
 - a) ambiti di cui al Titolo III, Parte I delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole
 - b) ambiti del Tessuto urbano consolidato di cui al Titolo III, Parte II delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole artt. 22, 23, 24, 25, 26, 30.
 - c) ambiti del Parco della Vernavola e del Parco della Sora di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole
3. Nelle Aree agricole strategiche e nelle Aree di valore paesaggistico ambientale, di cui agli art. 32 e 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, sono consentiti limitatamente alle fasce di rispetto stradale, con realizzazione di interventi di mitigazione ambientale, funzionale, non realizzabili a scapito degli oneri di urbanizzazione.
4. Parametri per i fabbricati di servizio delle attività complementari, ad esclusione delle pensiline:
 - **Indice fondiario massimo:** 0,2 mq/mq
 - **Rapporto di copertura:** massimo 15% (escluse le pensiline dotate di impianti fotovoltaiche per almeno il 50% dell'estensione)
 - **Distanze minime:**
 - dai confini: m 5,00
 - dal filo stradale: m 7,50
 - **Altezze massime:** m 6,00

5. La realizzazione degli impianti e i relativi accessi dovranno essere conformi al codice della strada e alle disposizioni regionali vigenti in materia.
6. La realizzazione di impianti in aree per la viabilità e relative fasce di rispetto, nonché in aree per servizi, deve considerarsi di natura precaria con impegno alla rimozione delle strutture e degli impianti sopra e sotto suolo per motivi di interesse pubblico.
7. La cessazione dell'attività di distribuzione carburanti comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari: in tali casi è fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature e gli impianti sopra e sotto suolo, di provvedere al loro smaltimento e, ove si rilevasse necessario, alla bonifica dei siti.
8. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori di carburante ad uso privato.
9. Per le aree o ambiti situati all'esterno del perimetro della Zona di Iniziativa Comunale Orientata, previste nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino si richiamano le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione carburanti" del Parco del Ticino.

Art. 21 – Impianti per telecomunicazioni, radiotelevisione e Stazioni Radio Base

1. Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo gli impianti fissi o mobili e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.
2. L'installazione, la modifica ed il risanamento di sistemi e impianti radioelettrici di stazioni radio base di telefonia mobile in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, sono equiparati alle opere di urbanizzazione primaria e pertanto l'autorizzazione è rilasciata a titolo gratuito.
3. In conformità alle previsioni dell'allegato A alla D.G.R. VII/7351 del 11/12/2001, nella Tavola PDS 08 sono individuate le seguenti Aree:
 - a) Area 1: corrispondente al centro abitato come definito dall'art. 3 comma 8 del Codice della strada;
 - b) Area 2: parte del territorio comunale non rientrante in Area 1;
 - c) Aree di particolare tutela: aree comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani individuate per ciascuno dei suddetti recettori.
4. Per ciascuna delle predette Aree si applicano le seguenti prescrizioni:
 - a) all'interno dell'Area 1, fuori dalle Aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla LR 11/2001, ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W;
 - b) all'interno dell'Area 2, fuori dalle Aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla LR 11/2001;
 - c) all'interno delle Aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla LR 11/2001, ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W.

5. Gli impianti, oltre che a rispettare i limiti di emanazione previsti dalle vigenti normative sanitarie, devono essere progettati in modo tale da produrre valori di campo elettromagnetico più bassi possibile al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione compatibilmente con la qualità del servizio svolto dal sistema stesso.
6. È favorita l'installazione di impianti su manufatti esistenti, mediante soluzioni di minor impatto visivo e miglior inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.
7. Per limitare l'uso del territorio e contenere il numero dei siti destinati all'installazione degli impianti questi dovranno essere progettati e realizzati in modo da permettere l'utilizzazione da parte di almeno due concessionari o gestori.
8. Restano ferme le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali contenute nel Decreto Legislativo 24 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", nonché le disposizioni a tutela delle servitù militari di cui alla legge 24 dicembre 1976, n. 898.
9. I gestori di reti di telecomunicazione, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di promuovere idonee azioni di coordinamento e di razionalizzazione della distribuzione territoriale delle S.R.B. e delle loro pertinenze, sono tenuti a presentare all'Amministrazione Comunale stessa, e alla competente ARPA, entro il 30 novembre di ogni anno un Piano di localizzazione, ai sensi della L.R. 11/01 art. 4 c.11 e successivi.
10. Ai gestori di reti di telecomunicazione che non abbiano ottemperato alle disposizioni di cui al comma 9, non possono essere rilasciate autorizzazioni di cui al presente articolo.
11. Nell'ottica del mantenimento dell'immagine storica e consolidata della città e di preservare i valori paesaggistici e di tutela del territorio comunale, vincolato ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) del d.lgs. 42/2004, ai fini di un corretto, e armonico inserimento degli impianti nel territorio comunale si dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - a) Distanze minime: i tralicci o i pali di sostegno, installati a quota campagna, dovranno rispettare una distanza minima dagli edifici sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi degli artt. 10 e 45 d.lgs. 142/2004 pari alla altezza del traliccio o palo;
 - b) Inoltre, i medesimi manufatti, nel territorio di Pavia vincolato ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) del d.lgs. 42/2004 dovranno essere collocati a una distanza minima dai seguenti luoghi sensibili: Ospedali, case di cura, edifici scolastici, asili nido, oratori, luoghi di culto, parchi pubblici, parchi gioco e aree verdi attrezzate, pari alla metà dell'altezza del traliccio o palo, con un minimo di m 5. Ove le attività svolte all'interno del luogo sensibile si estendano anche alle aree esterne di pertinenza (quali aree cortilizie, giardini etc.), la distanza va misurata dai confini esterni di tali aree;
 - c) Altezze massime:
 - m 5 per impianti da installare sui tetti degli edifici;
 - m 2.50 per le cabine costituenti la stazione (centralina, quadri elettrici, accessori vari)

Art. 22 - Attrezzature ed edifici per il culto

1. Alle aree e attrezzature di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui al Capo III L.R. 12/2005 e del Piano per le attrezzature religiose, quale allegato A delle presenti norme tecniche di attuazione.
-

Art. 23 - Aree destinate ad attività e servizi funebri e cimiteriali

1. Sono aree destinate ad attività e servizi correlati al decesso, nel rispetto della dignità e delle diverse convinzioni religiose e culturali di ogni persona.
 2. Nelle aree disciplinate dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel Capo III della LR 33/2009 "Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità" e dei relativi regolamenti attuativi.
 3. L'area di rispetto lungo il perimetro cimiteriale è definita ai sensi dell'art. 41 - Fascia di rispetto cimiteriale delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
-

Art. 24 - Aree destinate alla realizzazione e mantenimento di campi nomadi

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e.ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. 12/2005 la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi sono previsti sulle aree individuate nella Tavola DdP 01 e PdS 01 o su altre aree del territorio cittadino compatibili.
 2. Alle aree private proposte in cessione a titolo gratuito all'Amministrazione comunale per la realizzazione del nuovo campo nomadi è attribuito un indice territoriale compensativo pari a 0,1 mq/mq di superficie territoriale, e la S.L. generata dovrà essere trasferita:
 - a) nelle aree dismesse individuate dal Documento di Piano, in aggiunta ai parametri edilizi e urbanistici definiti nelle schede del Documento di Piano, contestualmente alla presentazione della proposta di pianificazione attuativa riferita all'Ambito di Trasformazione;
 - b) in aree soggette a pianificazione attuativa di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in aggiunta ai parametri edilizi previsti per dette aree, fino a un massimo del 20% di incremento della S.L. massima generata dal Piano attuativo, contestualmente alla presentazione della proposta di pianificazione attuativa riferita all'Ambito.
 - c) nelle aree destinate a servizi per l'abitare normale all'art. 6 delle presenti NTA;
 3. La cessione delle aree destinate alla realizzazione dei campi nomadi dovrà avvenire contestualmente al trasferimento della S.L. generata.
 4. La realizzazione di tale opera potrà essere ammessa solo per motivate esigenze di sicurezza e si dovrà configurare come opera pubblica, ai sensi dell'art. 25 della DGR 5983/2001.
-

Art. 25 - Aree per attrezzature sportive

1. Sono prevalentemente destinate allo svolgimento di attività sportive e ricreative di carattere locale o sovracomunale, comprendono le attrezzature sportive regolamentari e gli impianti coperti e scoperti.
2. Nel caso di interventi su area pubblica, realizzati da cooperative, enti o privati, l'Amministrazione stabilisce termini e modalità della concessione.
3. In tutte le aree per attrezzature sportive è ammessa la realizzazione di coperture pneumatiche o tensostrutture.
4. Sono ammesse, limitatamente alle strutture sportive denominate "Stadio Fortunati", "Palatreves" e "Campo Coni", le seguenti destinazioni accessorie e complementari, come

definite all'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:

- a) Destinazione B a supporto ed integrazione dell'offerta sportiva;
 - b) residenza del custode o personale addetto: massimo 150 mq di S.L.;
 - c) Destinazioni C3, C5, D1.1, D1.2, D3.
5. Parametri:
- a) Indice fondiario massimo: 0,3 mq/mq per destinazioni accessorie e complementari di cui al precedente comma 4
 - b) Mix Funzionale:
 - Destinazione B max. 50% della S.L.
 - Destinazioni C3, C5, D1.1, D1.2, D3: massimo 50% della S.L.
 - residenza del custode o personale addetto: massimo 150 mq di S.L.
 - c) È ammessa una superficie superiore al limite indicato al comma precedente su approvazione dell'Amministrazione della proposta progettuale che garantisca benefici pubblici aggiuntivi.
-

Art. 26 - Infrastrutture per la mobilità

1. Nella Tavola PDS 01 sono indicate le infrastrutture per la mobilità esistenti e di progetto, costituite dagli spazi destinati alle sedi stradali e alle principali vie di accesso agli insediamenti, compresi marciapiedi e le piazze ed eventuali spazi destinati ai parcheggi e alla mobilità ciclopedonale, e le nuove direttrici di collegamento.
 2. Tali aree destinate all'uso carrabile e pedonale sono inedificabili salvo la possibilità di realizzare manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi medesimi, nonché distributori carburante di cui all'art. 20.
 3. Su tutto il territorio comunale, è sempre ammessa la realizzazione di percorsi ciclopedonali, compresi i nuovi ponti e le passerelle connesse, senza procedura di variante urbanistica. I tracciati, anche differenti da quelli riportati nelle tavole del Piano dei Servizi, sono definiti in sede di progettazione.
 4. La rappresentazione grafica di strade e percorsi ciclopedonali di progetto e le nuove direttrici di collegamento, di cui al comma 1, ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi.
 5. Nelle aree per servizi esistenti e in progetto individuate nella tavola PDS 01 è sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture viarie funzionali al comparto, senza procedura di variante urbanistica, previa approvazione del progetto definitivo da parte della Amministrazione Comunale.
 6. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, sono individuati, con apposita grafia, gli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico nella Tav. PDS 06. Le aree interessate da tali ambiti sono da intendersi quelle anche solo parzialmente comprese all'interno degli areali rappresentati sulla tavola PDS 06 e riferiti alle sole stazioni e fermate esistenti o in fase di realizzazione.
-

Art. 27 - Viabilità storica e d'interesse paesaggistico

1. Ai sensi dell'art 26 del PPR nella tavola B e nella tavola E, sono riconosciuti quali viabilità storica e di interesse paesaggistico nonché viabilità di fruizione ambientale e panoramica di rilevanza regionale:
 - a) i Tracciati guida paesaggistici
 - il Sentiero del Po
 - la via Francigena
 - il sentiero del Giubileo
 - la Greenway Milano-Varzi
 - b) le Strade Panoramiche
 - SS 35 dei Giovi
 - la strada del Ticino da Pavia a Borgo San Siro.
2. Ai tracciati di cui ai commi precedenti si applicano gli indirizzi e le raccomandazioni di tutela contenuti nel PPR relativi ai tracciati base paesistici.
3. Lungo i tracciati di cui al comma 1 la cartellonistica pubblicitaria è vietata all'esterno dei centri abitati, quella esistente andrà rimossa allo scadere delle autorizzazioni. I cartelli turistico-informativi andranno concepiti in modo che dimensioni, localizzazione, morfologia e cromatismi siano coerenti con il contesto e non occludano la visuale su beni storico-architettonici e/o su panorami di pregio, riducendone il più possibile le dimensioni.
4. Eventuali emergenze di impatto negativo che interferiscono con la percezione visuale e/o sono estranee ai caratteri del paesaggio tradizionale (tralicci, torri per ripetitori, a titolo esemplificativo) devono essere rimossi, ove possibile, o mitigati con barriere visuali o con particolari trattamenti cromatici. Per i nuovi inserimenti andranno valutate tutte le soluzioni possibili al fine di scegliere quella meno impattante sul paesaggio, adottando idonee misure di mitigazione, quali schermature vegetali, movimenti di terra, costruzioni leggere (pergolati, barriere, a titolo esemplificativo).
5. Sono fatte comunque salve le disposizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, nonché, negli ambiti oggetto di specifica tutela ai sensi della Parte III del D. Lgs. 42/2004, dei disposti degli articoli 49, 153, 162 e 168 dello stesso D. Lgs. 42/2004.

Art. 28 - Infrastrutture e opere ferroviarie

1. I progetti di opere ferroviarie sono soggetti alle procedure di approvazione di cui all'art. 25 della Legge n° 210/1985.

Art. 29 - Aree verdi urbane

1. Sono prevalentemente aree libere destinate a verde di quartiere per attività ricreative, comprendono spazi attrezzati per il gioco, lo sport e il tempo libero, **che dovranno essere realizzati con particolare attenzione ai criteri di inclusività per soggetti disabili.**
2. Nelle aree di cui al comma 1 sono ammessi interventi per la realizzazione di spazi attrezzati per il gioco e lo sport, chioschi, edicole, nonché la piantumazione di elementi arboreo-

arbustivi e la formazione di unità ortive che migliorino la biodiversità urbana e che svolgano funzioni di tamponamento microclimatico.

3. Al fine di attivare collaborazioni con il terzo settore o associazioni no profit aventi sede sul territorio comunale, è facoltà dell'amministrazione ammettere, solamente per le aree con superficie superiore ai 5000 mq., salvo deroga specifica espressione del voto del Consiglio Comunale, la realizzazione di strutture per una S.L. massima pari a 100 mq destinati a sede di associazioni, attività socio-culturali, sportive, ricreative e assimilabili subordinati al convenzionamento con l'Amministrazione.

Art. 30 - Unità ortive e di giardinaggio ecologico

1. L'Amministrazione comunale può individuare aree da destinare alla formazione di unità ortive e di giardinaggio ecologico, da assegnarsi a cittadini mediante apposito regolamento e convenzione d'uso nelle seguenti aree:
 - a) Aree di valore paesaggistico ambientale individuati nel Piano delle Regole;
 - b) Parco della Vernavola e Parco della Sora individuati nel Piano delle Regole;
 - c) Aree verdi urbane del Piano dei Servizi.
 2. L'Amministrazione promuoverà soluzioni in cui le unità ortive e di giardinaggio ecologico siano separate e perimetrate da siepi e filari con caratteristiche naturaliformi, capaci anche di produrre valore ecologico locale. Nelle frazioni prative saranno promosse soluzioni che prevedano l'impiego di flora autoctona e specie mellifere, capaci di favorire i processi naturali di impollinazione.
 3. Una gestione unitaria di complessi del tipo precedente potrà essere oggetto di convenzioni con soggetti privati. Potranno essere ammesse forme di co-finanziamento da parte di aziende interessate a sponsorizzazioni. L'Amministrazione valuterà specifiche misure di promozione dei risultati positivi raggiunti.
 4. Unità di cui ai commi precedenti sono considerati elementi produttori di servizi ecosistemici concorrenti alla Rete Ecologica Comunale.
 5. Sono consentite concessioni di aree descritte al comma 1 del presente articolo mediante rapporto di sponsorizzazione, in seguito all'approvazione di uno specifico regolamento, per il loro mantenimento.
-

TITOLO V

Art. 31 - Interventi prioritari del Piano dei Servizi

1. Le opere pubbliche fondamentali, cioè ritenute prioritarie al fine di realizzare interventi di potenziamento, riqualificazione e nuova realizzazione, sono costituite, a titolo esemplificativo, dalle seguenti categorie di intervento elencate in ordine di priorità:
 - 1) Edilizia Sociale e Scolastica
 - 2) Abitare come servizio
 - 3) Stradali
 - 4) Opere di Protezione Ambiente
 - 5) Igienico Sanitario
 - 6) Pubblica Sicurezza
 - 7) Difesa del Suolo
 - 8) Risorse Idriche
 - 9) Beni Culturali
 - 10) Turistico
 - 11) Infrastrutture per Attività Industriali
 - 12) Sport e Spettacolo
 - 13) Infrastrutture per l'Ambiente e Territorio
 - 14) Commercio e Artigianato
 - 15) Culto
 - 16) Direzionale E Amministrativo
 - 17) Telecomunicazione e Tecnologie Informatiche
2. Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche definisce annualmente l'elenco degli interventi prioritari del Piano dei Servizi da realizzare per il completamento e il potenziamento del sistema della Città Pubblica.
3. Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche definisce annualmente l'elenco delle opere e dei servizi pubblici da realizzare direttamente dal soggetto attuatore, relativi a ciascun'area di trasformazione disciplinata dal Documento di Piano, che l'Amministrazione Comunale può richiedere per un valore economico incrementato del 20% anche rispetto al costo di realizzazione della quota parte di Cintura urbana.

Art. 32 - Benefici Pubblici

1. Si intendono quali benefici pubblici aggiuntivi quelli derivanti da opere o interventi ricompresi nelle categorie di cui al comma 1 dell'art. 31 che garantiscano, attraverso azioni specifiche, il miglioramento della qualità urbana con particolare attenzione ai sistemi ambientali, ecologici e della mobilità, nonché rivolti alla realizzazione di ulteriori servizi destinati al soddisfacimento di esigenze pubbliche.
2. L'Amministrazione, ogni qualvolta un soggetto attuatore avanzi richiesta di utilizzazione del bonus volumetrico aggiuntivo, dovrà indicare l'opera o l'intervento da realizzare

secondo i bisogni emersi, con particolare riferimento alle opere previste nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Art. 33 - Rete ecologica comunale

1. La Carta di dettaglio della Rete Ecologica Comunale (REC) in allegato C alle presenti norme definisce le tipologie di intervento e i criteri attuativi per gli interventi di riqualificazione e ricostruzione ecosistemica finalizzati al miglioramento complessivo dell'ambiente, al ripristino di aree degradate o dismesse, nonché alla creazione di fasce verdi di connessione, mitigazione e compensazione ambientale, sia per riduzione di criticità ambientali esistenti, sia per il migliore inserimento paesaggistico di nuovi insediamenti o infrastrutture.
-

Art. 34 - Individuazione e disciplina delle Infrastrutture verdi e blu

1. Il PGT, ai fini di accrescere la qualità ambientale ed ecologica nonché di ottenere effetti mitigativi dei cambiamenti climatici e dell'inquinamento atmosferico e acustico, individua le Infrastrutture verdi e blu. L'obiettivo è quello di pianificare e gestire una rete multifunzionale di aree naturali e seminaturali, che fornisca una serie di servizi ecosistemici, assolvendo anche le funzioni di Rete Ecologica Comunale e si connetta alla rete ecologica dei comuni contermini e di area vasta (RER e REP).
2. Le Infrastrutture per la realizzazione di reti ambientali comprendono:
 - Infrastrutture verdi, costituite da un insieme di aree e fasce con vegetazione, esistenti o di nuova realizzazione tra cui i raggi verdi, in continuità tra loro, con le aree protette e con altri elementi ambientali, in modo da accrescere la qualità ambientale ed ecosistemica di alcune direttrici strategiche;
 - Connessioni verdi lineari, costituite da filari di alberi lungo le strade nelle aree ad alto tasso di urbanizzazione, con funzione di completamento della presente rete, distinte in tratti esistenti e da realizzare;
 - Infrastrutture blu, costituite dai principali corsi e specchi d'acqua a cielo aperto ed aree e fasce di vegetazione limitrofe, oggetto di valorizzazione da parte dell'amministrazione comunale.
3. Per gli ambiti di cui al precedente comma 2, individuati nella Tav. PDS 09, si prevedono le seguenti disposizioni:
 - a. *Infrastrutture verdi e blu*
 - Gli ambiti delle Infrastrutture verdi e blu saranno l'oggetto prioritario eventuali superfici/opere a compensazione ambientale previste a vario titolo nel PGT (ad es. utilizzo dei proventi delle monetizzazioni);
 - Tutti gli elementi naturali (vegetazione/acqua) esistenti dovranno essere preservati;
 - Sono consentiti interventi di piantumazione, forestazione, manutenzione straordinaria e ove necessario sostituzione delle alberature esistenti;
 - In occasione di interventi privati sulle aree prospettanti le Infrastrutture verdi e blu, è data agli stessi la facoltà di contribuire all'attuazione delle stesse realizzando

servizi ecosistemici come dotazioni di servizi, previa valutazione della congruità da parte degli uffici competenti.

- In occasione di interventi di nuova costruzione, riqualificazione o di manutenzione straordinaria della viabilità, anche eseguiti da privati, dovranno essere realizzati spazi permeabili per il deflusso e l'infiltrazione delle acque meteoriche (cosiddetti "rain gardens") e si dovrà incrementare la dotazione arborea;

b. Connessioni verdi lineari

- I tracciati individuati, per i tratti in previsione, hanno carattere indicativo: la più idonea collocazione verrà definita in sede di progettazione dell'opera;
- In occasione di interventi di nuova costruzione, di riqualificazione o di manutenzione straordinaria delle sedi stradali di maggiore ampiezza, anche eseguiti da privati, dovranno essere realizzati spazi permeabili per il deflusso e l'infiltrazione delle acque meteoriche (cosiddetti "rain gardens") e si dovrà incrementare la dotazione arborea a protezione dell'edificato prospiciente la viabilità;
- Fatte salve le prescrizioni della normativa di settore vigente, le connessioni verdi lineari devono essere dotate di alberature e/o arbusteti ad alta densità, tali da garantire continuità vegetale in tutte le stagioni e garantire adeguate protezioni acustiche dell'edificato.

Art. 35 – Centri di identità Urbana

1. I nuovi spazi urbani, piazze e luoghi di aggregazione rappresentano l'elemento simbolo dei grandi interventi di rigenerazione che potranno incidere sulla dimensione strutturale di Pavia, allargandone il centro a partire dalla sua naturale vocazione pedonale.
2. L'allegato D alle presenti norme definisce gli indirizzi per una nuova definizione dei "quartieri urbanistici" come centri di identità urbana per arrivare a definire un nuovo modo di connettere gli spazi pubblici, valorizzare le aree e le connessioni verdi e/o dolci.
3. Tutti gli interventi pubblici e/o privati devono dimostrare la coerenza con gli indirizzi di cui al precedente comma.
4. L'allegato D alle presenti norme può essere aggiornato, integrato o modificato con deliberazione del Consiglio Comunale.

TITOLO VI

Art. 36 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dall'entrata in vigore del Piano dei Servizi sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con le norme del Piano stesso.
-

Art. 37 - Aree esterne al perimetro di iniziativa comunale orientata

1. Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.
-

Art. 38 - Validità ed efficacia

1. La realizzazione di servizi pubblici e di interesse generale, diverse da quelle previste dal Piano dei Servizi, approvate con deliberazione del Consiglio Comunale, non comportano il ricorso ad una variante del Piano stesso.
 2. Non fanno configurare vincoli espropriativi e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento dell'Amministrazione Comunale.
-

Allegato A

PIANO PER LE ATTREZZATURE RELIGIOSE.

1. Il Piano per le attrezzature religiose promuove la realizzazione di servizi religiosi da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica e delle altre confessioni religiose.
2. Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi sono definite dall'art. 71 della LR 12/2005;
3. Le attrezzature destinate al culto, alla formazione religiosa, alle connesse attività educative, culturali, sociali, ricreative, sportive e di ristoro, ivi compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate ad alloggi, oratori e attrezzature parrocchiali non richiedono atto di asservimento o di convenzionamento;
4. Sono destinate ad accogliere nuove attrezzature per servizi religiosi le aree ed edifici per il culto in progetto individuate nella Tavola PDS 11;
5. Per interventi su aree libere di cui al comma precedente si applicano i seguenti parametri:
 - a) Indice fondiario massimo: 0,4 mq/mq;
 - b) Rapporto di copertura: 40% massimo o esistente se superiore;
 - c) Distanze minime:
 - i. dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
 - ii. dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
 - iii. tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - iv. m 5,00 tra pareti non finestrate
 - d) Altezza massima: 10 m;
 - e) Aree da destinare a parcheggio pubblico, in cessione o in asservito all'uso pubblico, pari al 200% della SL;
 - f) Indice di permeabilità minimo: 30%;
6. I parametri indicati al comma precedente non si applicano alle superfici strettamente dedicate alla pratica del culto, compresi le torri e i campanili annessi che non soggetti a limiti di altezza;
7. Per gli interventi di cui al comma 7 deve essere dimostrata:
 - a) la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture anche da parte di disabili;
 - b) la congruità architettonica e dimensionale degli edifici di culto previsti con le caratteristiche generali e peculiari del paesaggio lombardo, così come individuate nel Piano Territoriale Regionale;
8. Per le attrezzature e gli edifici esistenti, così come individuate nella tavola PDS 11, è ammesso un incremento una tantum della S.L. esistente alla data di adozione del PGT, fino ad un massimo del 20%, anche in deroga all'altezza massima consentita;
9. È ammesso l'utilizzo di immobili esistenti, appartenenti ai tessuti o agli ambiti disciplinati dal Titolo II delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole da parte di enti o confessioni religiose, aventi i requisiti di cui all'art. 70 della LR 12/2005. Tale utilizzo è subordinato all'approvazione del Consiglio Comunale della proposta pervenuta, la quale dovrà dimostrare ed analizzare gli impatti sotto l'aspetto sociale, ambientale, viabilistico, urbanistico, dell'accessibilità al fine di valutare i possibili profili di incolumità pubblica e sicurezza urbana.

Allegato B

SERVIZI PER L'ABITARE

a) Servizi abitativi pubblici (SAP)

I Edilizia residenziale a canone sociale.

Trattasi di alloggi da offrire in locazione a categorie sociali protette, a basso reddito, secondo la disciplina contenuta nel Regolamento Regionale n. 4/2017 e successive modificazioni e nella legge regionale n. 16/2016 e successive modificazioni-integrazioni, da realizzarsi sia da parte di soggetti pubblici sia da parte di soggetti privati.

Elementi specifici:

- *Requisiti soggettivi minimi* previsti per l'assegnazione dell'edilizia residenziale pubblica di cui alla LR 16/2016 e RR 4/2017;
- *Possibilità di realizzazione e gestione in diritto di superficie* anche da parte di soggetti privati con oneri di realizzazione e/o gestione a compensazione di benefici economici ricompresi nel piano economico-finanziario della singola operazione;
- *Durata della locazione*: "permanente" sino alla durata del diritto di superficie.
- *Revisioni di quote di riserva* da destinare a soggetti anziani, disabili fisici e psichici, secondo una percentuale concordata nella Programmazione sociale dai Servizi sociali e socio-sanitari;

b) Servizi abitativi sociali (SAS)

I Edilizia convenzionata in vendita di tipo "agevolato"

Tale tipologia, disciplinata dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 rispetto alla convenzionata in vendita ordinaria, si caratterizza per un prezzo di cessione calmierato dell'alloggio, nonché la previsione obbligatoria dei requisiti soggettivi degli assegnatari/acquirenti per l'accesso a tale tipologia abitativa.

Elementi specifici relativi:

- *Requisiti soggettivi minimi* previsti per l'assegnazione in locazione dell'edilizia convenzionata "agevolata" come indicati nella convenzione tipo di cui alla D.G.R. Lombardia 04/04/2014, n. X/1619; fatte salve diverse pattuizioni tra il Comune e l'operatore in sede di approvazione dello strumento negoziale;
- *Costo base di vendita* pari a € 1.428,49 dell'intervento che tenga conto nella misura massima annuale (dalla data di esecutività della presente delibera) del **2%** di adeguamento alle sopravvenute norme in tema di risparmio energetico degli edifici, sicurezza nei cantieri (COVID in primis) e quindi una più puntuale definizione del piano finanziario rispetto alla normativa vigente in materia con la previsione di aumento del prezzo di cessione degli alloggi, per il riconoscimento di nuovi oneri e voci di spesa al costruttore; il costo base verrà adeguato con i parametri rivalutati ISTAT del Costo di costruzione al momento della stipula della convenzione;
- *Edifici in classe A*): per gli edifici in classe A è riconosciuto un aumento del costo base del 10%

- *Prima assegnazione:* Bando pubblico a cura del comune e verifica requisiti/stipula del contratto a cura del soggetto attuatore;

II Edilizia convenzionata in locazione e/o in godimento d'uso

L'edilizia convenzionata a canoni "moderati" prevede interventi promossi e attuati da soggetti pubblici o privati per favorire l'accesso alla casa a persone meritevoli del sostegno pubblico, costituenti servizio abitativo nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica ai sensi della Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" e le caratteristiche conformi alla "convenzione tipo" regionale approvata con D.G.R. 04.03.2009 n. 9060 come modificata dalla D.G.R. Lombardia 04/04/2014, n. X/1619. In particolare tale servizio abitativo si rivolge alle seguenti categorie: cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, ovvero che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio;

Elementi specifici:

- *Requisiti soggettivi minimi* previsti per l'assegnazione in locazione dell'edilizia convenzionata "agevolata" come indicati nella convenzione tipo di cui alla D.G.R. Lombardia 04/04/2014, n. X/1619; fatte salve diverse pattuizioni tra il Comune e l'operatore in sede di approvazione dello strumento negoziale;
- *Canoni inferiori* al 5% del prezzo stabilito per la cessione agevolata convenzionata;
- *Durata della convenzione:* non inferiore ad anni 30;
- *Durata del contratto di locazione:* 4+4 anni;
- *Prima assegnazione:* Bando pubblico a cura del comune e verifica requisiti/stipula del contratto a cura del soggetto attuatore;

III Edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita:

Nell'ambito di interventi finalizzati al recupero edilizio abitativo od alla realizzazione di nuovi interventi abitativi liberi può essere prevista la costruzione di alloggi destinati alla assegnazione in godimento o alla locazione per uso abitativo, per un periodo non inferiore a 8 anni con destinazione prima casa e successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi assegnatari o conduttori in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisizione di alloggi fruente anche di contributo pubblico. Si tratta di una previsione che intende favorire nel tempo l'accesso alla abitazione in proprietà, in particolare per giovani coppie e nuclei familiari di nuova formazione, nonché nuclei monogenitoriali.

Elementi specifici relativi:

- *Requisiti soggettivi minimi* previsti per l'assegnazione in locazione dell'edilizia convenzionata "agevolata" come indicati nella convenzione tipo di cui alla D.G.R. Lombardia 04/04/2014, n. X/1619; fatte salve diverse pattuizioni tra il Comune e l'operatore in sede di approvazione dello strumento negoziale;
- *Durata minima del vincolo convenzionale del periodo in locazione:* minimo anni 8, con destinazione prima casa;
- *Canoni locazione:* locazione con i canoni stabiliti al precedente punto b II;

- *Prezzo finale di vendita*: pari a quello per l'edilizia agevolata di cui al punto b I;

IV Residenze convenzionate per studenti universitari

Trattasi di interventi che possono essere realizzati sia in aree di proprietà privata che in aree di proprietà pubblica.

Tipologia disciplinata dallo schema convenzionale (all."2" alla Deliberazione CC n. 9 del 25/03/2021)

- *Requisiti soggettivi degli utenti di tale tipologia*: studenti universitari fuori sede o personale fuori sede a vario titolo impiegato nell'università;
- *Finalità*: in fase attuativa dovranno essere garantite da parte dei soggetti attuatori privati le finalità pubbliche connesse a tale tipologia abitativa, prefissando con atto convenzionale (da redigersi secondo lo schema in allegato "2" alla Deliberazione CC n. 9 del 25/03/2021) da stipularsi con l'amministrazione comunale i criteri, le tariffe e le modalità attuative ivi compreso l'asservimento all'uso pubblico dell'area e il vincolo di destinazione dell'immobile per tutta la durata della convenzione.
- *Durata della Convenzione*: anni 30 (trenta) sia per le aree pubbliche che per le aree private
- *Funzioni compatibili*: nell'attuazione dell'intervento quale "servizio nel servizio" sono considerati compatibili esercizi di vicinato e di una media struttura di vendita inferiore nella misura massima del 20% della S.L massima ammissibile, da realizzarsi preferibilmente al piede degli edifici;

Nel caso di interventi finanziati o cofinanziati con contributi derivanti dall'applicazione del P.N.R.R., da bandi Comunitari, Nazionali, Regionali o da contributi pubblici comunque denominati, i canoni di locazione, la durata della convenzione e le dimensioni delle unità abitative saranno regolati dai disciplinari tecnici allegati ai bandi di finanziamento, il tutto come risultante dagli atti disciplinanti l'intervento e la relativa contribuzione pubblica alla sua realizzazione

V Interventi con contributo pubblico in area di proprietà pubblica:

- *Cofinanziamento pubblico*. Il canone di locazione dei posti letto sarà stabilito in accordo a quanto previsto dai singoli bandi di cofinanziamento a cui il proponente parteciperà per la concessione del diritto di superficie dell'area. I canoni di locazione saranno commisurati a remunerazione del costo di realizzazione dell'intervento e di acquisto degli arredi, nonché i costi relativi alle utenze, assumendo quale costo parametrico di riferimento i valori indicati al par. 13.5 dell'allegato A alla determinazione di Giunta Regionale n. 7/20911 del 16.2.2005 (Bando per l'erogazione di finanziamenti per la realizzazione di strutture alloggiative per studenti iscritti a corsi universitari e post-universitari), in cui sono stabiliti i corrispettivi massimi per le diverse tipologie di alloggio. Sono ammessi servizi aggiuntivi, purché coerenti con la funzione insediata, nella misura massima sopra indicata
- *Corrispettivo* per la cessione in diritto di superficie delle aree su cui si realizzerà tale tipologia di natura simbolica pari ad **1 Euro** (ai soli fini fiscali), ciò anche al fine di consentire la fattibilità degli interventi. Si precisa che l'assegnazione delle aree comunali

per tali fini verrà concessa solo a soggetti di rilevanza pubblica (Università, Aler, Istituzioni pubbliche).

- *Alla scadenza della convenzione*, l'immobile entrerà a far parte del patrimonio comunale;

VI Interventi con o senza contributo pubblico in aree di proprietà privata

- Il **canone di locazione** dei posti letto sarà stabilito in accordo a quanto previsto dai singoli bandi di cofinanziamento a cui il proponente parteciperà e comunque in accordo con il Comune in sede di approvazione dell'accordo negoziale. I canoni di locazione saranno comunque commisurati a remunerazione del costo di realizzazione dell'intervento e di acquisto degli arredi, nonché i costi relativi alle utenze, assumendo quale costo parametrico di riferimento i valori indicati al par. 13.5 dell'allegato A alla determinazione di Giunta Regionale n. 7/20911 del 16.2.2005 (Bando per l'erogazione di finanziamenti per la realizzazione di strutture alloggiative per studenti iscritti a corsi universitari e post-universitari), in cui sono stabiliti i corrispettivi massimi per le diverse tipologie di alloggio.
- *Sono ammessi servizi aggiuntivi*, purché coerenti con la funzione insediata, nella misura massima del 20% della S.L.

VII Convenzioni di co-housing (coabitazioni con servizi condivisi).

Tipologia innovativa che prevede forme di coabitazione sperimentale, integrata da servizi progettati per favorire la condivisione di spazi comuni, oltre a esperienze di integrazione sociale e collaborazione funzionale.

Tale tipologia, non ancora disciplinata da normative statali o regionali, è da ricondurre all'una o all'altra categoria di servizio abitativo sociale come sopra descritte, a seconda che assuma le caratteristiche tipiche di ciascuna, ed ha sicure finalità sociali ai sensi del Decreto Ministeriale Infrastrutture in data 22 aprile 2008.

Gli spazi comuni condivisi non rientrano in ogni caso nel calcolo della S.L. massima ammissibile per il lotto di intervento.

VIII Alloggi temporanei da locare a basso costo

Trattasi di tipologia riferite alla realizzazione di strutture ricettive largamente presente in Europa, volta a dare risposta, a basso costo, ad esigenze alloggiative temporanee, destinate alle seguenti categorie di utenti: i familiari dei pazienti ospedalizzati con gravi patologie, gli studenti o i lavoratori temporanei fuori sede, turisti.

Tale tipologia è caratterizzata dalla "forte temporaneità" dell'esigenza abitativa ed avente sicure finalità di utilità sociale, è riconducibile all'una o all'altra categoria di edilizia residenziale convenzionata come sopra descritte, a seconda che assuma le caratteristiche dell'una e dell'altra;

Elementi specifici relativi:

- *Canoni di locazione*: desunti a seguito di un'indagine di mercato condotta su tipologie analoghe esistenti, ed abbattuti del 30%.
- *Durata della convenzione*: minimo 30 anni,

- *Durata della locazione temporanea*: non superiore a 4 mesi.

c) Servizi abitativi convenzionati non sociali, ma con funzione di servizio

I Edilizia convenzionata in vendita di tipo ordinario

Tale tipologia riguarda l'edilizia residenziale in vendita convenzionata, solo nel prezzo di cessione.

Per tale fattispecie si applica l'articolo 17 D.P.R. 380/2001 relativamente alla sola riduzione/esonero del contributo del costo di costruzione nonché l'articolo 18 D.P.R. 380/2001 per l'obbligatorietà di sottoscrizione di Convenzione-tipo, contenente la disciplina del convenzionamento del prezzo di vendita degli alloggi.

Elementi specifici relativi:

- *Costo base di vendita* pari a € 1.587,22 dell'intervento che tenga conto nella misura massima annuale (dalla data di esecutività della presente delibera) del 2% di adeguamento alle sopravvenute norme in tema di risparmio energetico degli edifici, sicurezza nei cantieri (COVID in primis) e quindi una più puntuale definizione del piano finanziario rispetto alla normativa vigente in materia con la previsione di aumento del prezzo di cessione degli alloggi, per il riconoscimento di nuovi oneri e voci di spesa al costruttore; il costo base verrà adeguato con i parametri rivalutati ISTAT del Costo di costruzione al momento della stipula della convenzione;
- *Edifici in classe A*): per gli edifici in classe A è riconosciuto un aumento del costo base del 10%

II Edilizia convenzionata in locazione a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998.

Tale tipologia comprende alloggi convenzionati si sviluppa generalmente nei programmi di recupero urbano (ambiti di rigenerazione e/o interventi ex art. 40 bis della LR 12.05, con previsione di quota parte di alloggi da destinare a determinate categorie sociali con contratti di locazione convenzionati nella durata e nel canone.

Elementi specifici:

- *Requisiti soggettivi minimi*: previsti per l'assegnazione dell'edilizia convenzionata di tipo di cui alla convenzione tipo di cui alla D.G.R. Lombardia 04/04/2014, n. X/1619;
- *Durata della convenzione*: 15 anni dalla fine lavori (durata massima del contratto 3+2)
- *Canoni di locazione*: definito dall'accordo locale stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998.