

Regione Lombardia  
Provincia di Mantova  
Comune di Mantova

# Piano Governato Territorio



Elaborato approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012

**PS**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
PIANO DEI SERVIZI**

**6**

novembre 2012

POLITECNICO DI MILANO

Maria Cristina Treu *consulenza scientifica*

Adelmina Dall'Acqua *analisi della struttura del commercio*

COMUNE DI MANTOVA

Marco Cavarocchi *assessore*

Alberto Rosignoli, Annamaria Sposito, Giampaolo Trevisani *dirigenti*

*Ufficio di piano* Annalisa Zanellini con Vincenzo Cantarelli, Ivan Fiaccadori, Massimiliano Guernieri, Giovanna Michelin, Francesca Pains, Mauro Palmieri

*Vas* Elisa Parisi, Roberta Marchioro con Gabriella Montanarini, Sandra Savazzi, Mafalda Silvery.

CONSULENTE GIURIDICO:

Studio legale avv.ti Roberta Casulini e Luigi Pinetto

**INDICE**

Art. C1 - Contenuti e obiettivi del Piano dei Servizi (P.S.).....	4
Art. C2 – Valore normativo del Piano dei Servizi.....	4
Art. C3 – Classificazione e dimensionamento delle aree per servizi .....	4
Art. C4 – Conferimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale negli interventi edilizi	5
Art. C5 – Prescrizioni per la localizzazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei Piani Attuativi e negli interventi subordinati a titolo edilizio convenzionato.....	6
Art. C6 – Aree destinate alla mobilità e alla viabilità .....	6
Art. C7 - Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale .....	7
Art. C8 - Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio (F1) .....	8
Art. C9 – Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale (F2) .....	8
Art. C10 – Infrastrutture tecnologiche di interesse comune.....	9
Art. C11 – Edifici vincolati a funzioni di interesse pubblico o generale non confermate dal P.G.T.....	9
Art. C12 – Rete ecologica comunale.....	10

## C) NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

### Art. C1 - Contenuti e obiettivi del Piano dei Servizi (P.S.)

1.1 - Il Piano dei Servizi del PGT del Comune di Mantova è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Tav. PS1 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- Tav. PS2 Sistema dei servizi
- Tav. PS3 Mobilità sostenibile
- Tav. PS 4 Rete ecologica comunale
- Tav. PS5a Aree d'influenza dei servizi (sistema formativo e del verde);
- Tav. PS5b Aree d'influenza (sanità, parcheggi, sport, spettacolo)
- Norme Tecniche di Attuazione – C) Piano dei Servizi.

1.2 – Il Piano dei Servizi è integrato con il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS).

### Art. C2 – Valore normativo del Piano dei Servizi

- 2.1 - Il Piano dei Servizi è redatto in conformità all'art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e le relative previsioni inerenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
- 2.2 - Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
- 2.3 - Le previsioni inerenti i servizi e le infrastrutture interessanti gli ambiti di trasformazione e i comparti di pianificazione attuativa non costituiscono vincolo espropriativo.
- 2.4 - La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi secondo le tipologie di cui ai successivi artt. C6 e C7, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale, in conformità ai disposti di cui art. 9, comma 15, L.R. 12/2005 e s.m.i..

### Art. C3 – Classificazione e dimensionamento delle aree per servizi

3.1 - Il Piano dei Servizi, nelle tav. PS1, PS2, PS3 e PS4 individua:

- Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, distinguendo quelle già di proprietà pubblica o gravate da servitù di uso pubblico o comunque destinate ad essere acquisite alla piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale (F1) e quelle destinate ad attrezzature e servizi di proprietà di privati ma di interesse pubblico o generale (F2).
- e aree per servizi di valenza sovracomunale;
- le aree per la mobilità e la viabilità;
- le infrastrutture tecnologiche di interesse comune;
- i corridoi ecologici e la rete ecologica comunale.

- 3.2 - Per gli interventi in attuazione del P.G.T. dovrà comunque essere assicurata la seguente dotazione minima di aree per servizi e di interesse pubblico o generale:
- per la destinazione residenziale (R) la dotazione minima di livello locale è di 18,00 mq/abitante, oltre quella di livello sovracomunale pari ad almeno 17,50 mq/abitante per un totale di 35,5 mq/abitante;
  - per la destinazione produttiva – industriale / artigianale (AE1), la dotazione minima è pari almeno al 10% della SI;
  - per la destinazione ad artigianato di servizio (AE2), la dotazione minima è pari almeno al 10% della SI;
  - per la destinazione direzionale (AE3) e ad attrezzature private (AE4), la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI;
  - per la destinazione commerciale (AE5), la dotazione minima, di cui almeno il 50% per parcheggi, è pari almeno:
    - per gli esercizi di vicinato al 100% della SI; per gli esercizi di vicinato siti all'interno dei nuclei di antica formazione al 75% della SI;
    - per le medio – piccole strutture di vendita al 100% della SI;
    - per le medio – grandi strutture di vendita al 130% della SI;
    - per le grandi strutture di vendita al 200% della SI;
    - per le grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria al 200% della SI dell'intero insediamento;
  - per la destinazione ricettiva (AE6), la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI; per la destinazione ricettiva (AE6) all'interno dei nuclei di antica formazione, la dotazione minima è pari al 75% della SI.

#### **Art. C4 – Conferimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale negli interventi edilizi**

- 4.1 - Il conferimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei quantitativi minimi indicati al precedente art. C3, è obbligatoria in tutti i casi di interventi comportanti incremento del peso insediativo e, in particolare:
- interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano;
  - interventi subordinati a pianificazione attuativa;
  - interventi subordinati a titolo edilizio convenzionato;
  - modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti secondo la disciplina di cui all'art. A7 delle N.T.A.
- 4.2 - Il conferimento obbligatorio di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale potrà avvenire secondo le seguenti modalità:
- cessione diretta e gratuita delle aree all'Amministrazione Comunale;
  - asservimento perpetuo delle aree ad uso pubblico;
  - monetizzazione, laddove ammessa, intendendosi per tale il versamento al Comune, in luogo della cessione diretta di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di una somma di

- denaro commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree;
- potrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale, in luogo della cessione o dell'asservimento di aree a servizi, la realizzazione e cessione al Comune di strutture aventi funzioni di interesse pubblico e generale. In tal caso il valore dell'opera, come stabilito in base a computo metrico estimativo conforme ai vigenti bollettini della CCIAA di Mantova, non potrà comunque essere inferiore al valore delle aree che avrebbero dovuto essere conferite in cessione o asservimento.

**Art. C5 – Prescrizioni per la localizzazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei Piani Attuativi e negli interventi subordinati a titolo edilizio convenzionato**

- 5.1 - La localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene determinata in sede di progetto in relazione a specifiche esigenze dell'ambito, nel rispetto dei quantitativi minimi di cui al precedente articolo C3. Dette aree dovranno essere prioritariamente individuate all'interno del comparto di intervento, fatta salva la possibilità di utilizzare aree esterne laddove non risulti possibile il reperimento *in loco* e in accordo con l'Amministrazione Comunale.
- 5.2 - Il ricorso alla monetizzazione è ammesso unicamente qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nelle quantità prescritte non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.
- 5.3 - In ogni caso è escluso il ricorso alla monetizzazione in relazione all'insediamento o ampliamento di esercizi commerciali eccedenti il vicinato (solo per parcheggi).
- 5.4 - Le aree per servizi reperite mediante strumenti di pianificazione attuativa, titoli edilizi convenzionati e relative convenzioni di attuazione concorreranno alla dotazione complessiva del Comune di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

**Art. C6 – Aree destinate alla mobilità e alla viabilità**

- 6.1 - Il Piano dei Servizi individua, alla Tavola PS3, le aree destinate a:
- viabilità esistente e di progetto;
  - percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto;
  - servizi di tipo ferroviario (linee e stazioni);
  - percorsi idroviari;
  - servizi tecnologici.
- 6.2 - Le previsioni del Piano dei Servizi che individuano aree per la mobilità e la viabilità di progetto costituiscono vincolo preordinato all'esproprio, fatto salvo quanto previsto all'art. C2.3.
- 6.3 - Le opere sulle aree di cui al presente articolo potranno essere realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale, da altri Enti Pubblici a ciò competenti, nonché da privati in esecuzione di piani attuativi o di impegni assunti con titolo edilizio convenzionato. Sono sempre ammesse da parte dell'Amministrazione Comunale e altri Enti pubblici a ciò competenti le opere di riqualificazione e risagomatura delle viabilità

esistenti.

- 6.4 - Il Piano dei Servizi, alla Tavola PS3, individua, altresì, lo schema dei percorsi ciclopedonali di cui si propone la realizzazione nel medio – lungo periodo. Tali previsioni non costituiscono vincolo espropriativo e potranno essere eventualmente realizzate in accordo con i privati interessati.

#### **Art. C7 - Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale**

- 7.1 - Comprendono tutte le aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Nell'ambito di tali aree il Piano dei Servizi distingue graficamente quelle già di proprietà pubblica o gravate da servitù di uso pubblico o comunque destinate ad essere acquisite alla piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale (F1) e quelle di proprietà di privati destinate a ospitare funzioni di interesse pubblico o generale (F2).

- 7.2 - In tali aree possono essere insediate tutte le funzioni di interesse pubblico o generale assimilabili all'elenco che segue:

- servizi per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria;
- servizi per l'istruzione superiore, universitaria e la ricerca scientifica, ivi compresi centri di ricerca, sviluppo, formazione, innovazione e creazione di nuova impresa;
- mercati di quartiere su area pubblica;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- servizi pubblici o di interesse generale quali uffici e altre strutture da destinare a enti pubblici e parapubblici;
- servizi per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero;
- servizi per l'alloggio e l'ospitalità per categorie bisognose;
- verde pubblico naturale e attrezzato;
- parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- servizi per la salute e attrezzature sanitarie;
- cimiteri.

E' tassativamente escluso l'insediamento sulle presenti aree di strutture, attrezzature e/o servizi che non rivestano funzione pubblica, di interesse pubblico o generale.

- 7.3 - Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di nuova costruzione.

- 7.4 - Dovranno comunque essere rispettate, anche se restrittive rispetto alla presente disposizione, eventuali prescrizioni di dettaglio, inerenti sia le specifiche attività insediabili sia le modalità di intervento e di progettazione, dettate dal Piano delle Regole.

- 7.5 - Nella progettazione ed esecuzione degli interventi interessanti le presenti aree dovrà sempre essere assicurato il ricorso a soluzioni che garantiscano un corretto inserimento nel contesto urbanizzato, la migliore funzionalità delle strutture, anche prevedendo, tenuto conto delle concrete esigenze di infrastrutture di supporto (in particolare: viabilità, verde e parcheggi) generate dalla realizzazione delle attrezzature, le

opportune dotazioni urbanizzative.

**Art. C8 - Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio (F1)**

- 8.1 - Le aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica o gravate da servitù di uso pubblico o comunque destinate ad essere acquisite alla piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale concorrono a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui al precedente articolo C3.
- 8.2 - Su aree e immobili di proprietà pubblica dell'Amministrazione Comunale, la realizzazione delle attrezzature e la gestione dei servizi di cui al presente articolo potrà essere affidata a terzi (soggetti privati, Enti diversi dall'Amministrazione Comunale, società miste, ecc.), previa stipula di apposita convenzione.
- 8.3 - Gli immobili destinati ad attrezzature religiose (identificati in cartografia di P.S. con apposita simbologia), ivi compresa la residenza dei Ministri del culto e del personale di custodia, nonché eventuali attrezzature complementari, sono da intendere come attrezzature pubbliche, fermo restando che la funzione pubblica è soddisfatta attraverso l'attività di servizio e di interesse comune svolta dall'Ente Religioso; le aree, acquisite dal Comune mediante espropriazione o a seguito di cessione volontaria da parte di proprietari delle stesse e destinate, come servizi, ad attrezzature di culto, sono da attribuire in proprietà all'Ente istituzionalmente competente con conforme vincolo da trascrivere nei registri immobiliari.
- 8.4 - Le aree e gli immobili di cui al precedente comma 3 concorrono, ai sensi dell'art. 71, L.R. 12/2005 e s.m.i., a costituire la dotazione comunale di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui al precedente articolo C3.
- 8.5 - Le aree e gli immobili di cui al presente articolo se vengono alienati a soggetti privati acquisiscono automaticamente, senza necessità di preventiva variante di P.G.T., la destinazione e la disciplina di cui al seguente art. C9.

**Art. C9 – Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale (F2)**

- 9.1 - Comprendono aree destinate ad attrezzature e servizi di proprietà di privati ma di interesse pubblico o generale. In particolare, tali aree possono ospitare i servizi, tra quelli di cui al precedente articolo C7.2, la cui attuazione non sia riservata in via esclusiva all'Amministrazione da parte delle normative vigenti.
- 9.2 - Le aree e le attrezzature di cui al presente articolo possono concorrere a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui al precedente articolo C3 qualora i servizi ivi insediati siano prestati in regime di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione, ivi comprese le forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune previste dalla normativa vigente per il servizio di cui trattasi.
- 9.3 - Per quanto riguarda i servizi a riconoscimento comunale, la convenzione di cui al paragrafo precedente dovrà indicare:
- la destinazione d'uso, la superficie lorda di pavimento e le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle attrezzature;



- l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso prevista per l'intero periodo convenzionato, fatta salva comunque la possibilità di modificare la medesima destinazione d'uso, purché nell'ambito di quelle ammesse dal presente articolo C9 e in accordo con l'Amministrazione comunale;
- la durata del convenzionamento pari ad almeno 20 anni ed eventuali modalità di rinnovo e/o di subentro di terzi;
- le modalità di gestione del servizio e delle attrezzature al fine di garantire la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività interessata;
- l'applicazione di sanzioni a carico del titolare del servizio e delle attrezzature o suoi eventuali aventi causa per l'inosservanza degli obblighi assunti con la convenzione.

Per i servizi assoggettati a forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune, ferma restando l'applicazione delle rispettive normative di settore, è in facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare la formazione del titolo abilitativo edilizio alla stipula di convenzione integrativa recante uno o più dei componenti indicati al presente comma.

- 9.4 - Fatta salva la disciplina di dettaglio eventualmente stabilita dal Piano delle Regole, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici e parametri:

Rc: 50%;

H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.

- 9.5 - Per tutti gli interventi sulle aree oggetto del presente articolo, siano essi interventi su edifici esistenti o di nuova costruzione, non è ammessa, in assenza di convenzionamento con l'Amministrazione comunale o accreditamento da parte dell'Ente competente, l'allocatione di uso diverso da quello presente nell'area o tra le destinazioni di cui al precedente art. C7.2. In assenza di convenzionamento le funzioni insediate sono da considerarsi attrezzature private di cui alla categoria AE4 a norma dell'art. A6.4.

#### **Art. C10 – Infrastrutture tecnologiche di interesse comune**

- 10.1 - Il Piano dei Servizi individua alla Tavola PS2 le infrastrutture tecnologiche di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, le camerette della rete fognaria, i depuratori e simili.
- 10.2 - Tali infrastrutture possono essere localizzate, oltre che nelle specifiche aree individuate nella Tavola PS2 del Piano dei Servizi, anche in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza.
- 10.3 - La realizzazione delle infrastrutture tecnologiche non dà luogo ad alcuna verifica di indici e parametri; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

#### **Art. C11 – Edifici vincolati a funzioni di interesse pubblico o generale non confermate dal P.G.T.**

- 11.1 - La presente disposizione si applica unicamente agli edifici e porzioni di edifici realizzati in attuazione dei preventivi strumenti urbanistici generali e in forza di convenzioni urbanistiche che, pur mantenendone la

proprietà in capo ai privati attuatori, ne hanno previsto la destinazione a funzioni di interesse pubblico o generale di cui al gruppo funzionale VI (GfVI) come disciplinato all'art. 7.1.6 delle N.T.A. del P.R.G. del 1984 (ad es. residenze per studenti, anziani e persone assistite da servizi pubblici, altri servizi, gestiti da privati e servizi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali e di categoria) imponendo il suddetto vincolo di destinazione senza indicare un termine di scadenza (allegato n. 2 Relazione Piano Servizi)

- 11.2 - Per gli edifici di cui al comma 1, per i quali il P.G.T. non abbia confermato la destinazione a funzioni di interesse pubblico o generale, è consentita la rimozione del vincolo di destinazione, da attuarsi tramite atto pubblico debitamente trascritto.
- 11.3 - A prescindere dalla contestuale realizzazione di opere edilizie, la rimozione del vincolo di destinazione in atto, facendo venir meno la funzione di interesse pubblico che ne ha consentito la realizzazione senza conferimento di aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale, è equiparata a modificazione di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. A7 ed è subordinata all'integrazione, della dotazione di servizi nella misura determinata per la funzione da insediare, anche tramite monetizzazione, da determinarsi con perizia di stima a cura dell'Amministrazione comunale.

#### **Art. C12 – Rete ecologica comunale**

- 12.1 - La rete ecologica comunale, così come individuata nella tavola 4 "Rete ecologica comunale", costituisce la traduzione alla scala locale della Rete ecologica regionale (RER) e della Rete ecologica provinciale (REP) ed è concepita come un'infrastruttura di servizio. La REC è costituita dagli elementi di primo e secondo livello quali le aree non soggette a trasformazione urbanistica di cui all'art. D33 che comprende i Laghi, gli habitat naturali e seminaturali, oltre alle fasce di tutela del reticolo idrico ed alle aree agricole di valenza paesaggistica. Gli elementi di terzo livello della REC sono invece riconducibili ai corridoi verdi di supporto quali le fasce di tutela di canali navigabili, le fasce di mitigazione e inserimento paesaggistico delle infrastrutture, oltre alle aree agricole d'interazione (D31) ed al verde di continuità in ambito urbano. Per la implementazione della rete ecologica, si prevede quanto segue:
- 12.1.2- Compensazioni preventive per interventi soggetti ad autorizzazioni ambientali e paesaggistiche. Per gli interventi che risultino di elevato impatto ambientale ricadenti nel territorio comunale, le compensazioni devono essere localizzate in aree interne alla rete ecologica comunale, al fine di concorrere alla realizzazione e miglioramento della stessa.
- 12.1.3 - Miglioramento ambientale per le aree di trasformazione edilizia e urbanistica.
- Costo di Costruzione e Fondo aree verdi.* I fondi recuperati a seguito dell'applicazione di quanto previsto dalla DGC n. 28 del 16.02.2010 concorrono all'implementazione della rete ecologica comunale, secondo le modalità disciplinate dalla normativa regionale vigente, utilizzando quale base di riferimento la tavola "Aree agricole nello stato di fatto – Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005-2007)" e successivi aggiornamenti.
- Oneri di urbanizzazione.* Gli spazi di verde attrezzato, (opere di urbanizzazione primaria) e gli assi verdi di quartiere (urbanizzazione secondaria), concorrono al miglioramento della REC.
- 12.1.4 - Rinaturalizzazione a carico degli ambiti da sottoporre a pianificazione attuativa. Per gli ambiti di

trasformazione indicati dal Documento di Piano, gli operatori, oltre ai servizi e agli oneri di urbanizzazione dovuti per legge, sono tenuti alla realizzazione di interventi di rinaturalizzazione pari almeno al 10% della Superficie Territoriale che potranno essere localizzati sia all'interno del comparto che all'interno della rete ecologica comunale.

- 12.1.5 - Gestione di aree Agricole. I progetti relativi alla riqualificazione e/o implementazione della REC, riguardanti aree agricole private sono realizzabili mediante il coinvolgimento di altri soggetti, pubblici e privati, in particolare i comuni contermini, le associazioni di categoria e gli imprenditori agricoli direttamente coinvolti, mediante convenzioni o altri strumenti ritenuti più idonei.