



Comune di Martinengo  
Settore Urbanistica, ecologia, ambiente  
Piazza Maggiore 1, Martinengo (Bg)



Politecnico di Milano  
Dipartimento di Architettura e pianificazione  
Piazza Leonardo da Vinci 32, Milano

# *Disposizioni attuative del Piano dei servizi*

**approvate con Del.C.C. n. 43 del 19/08/2012)**

**(variante n. 1 approvata con Del.C.C. n. 6 del 07/02/2014)**

Gruppo di lavoro:

*prof. Pier Luigi Paolillo (coordinamento e metodi)*

*dott. pt. Massimo Rossati (coordinamento operativo), con dott. pt. Roberto Raimondi, dott. pt. Umberto Baresi  
(concorso al coordinamento operativo), dott. pt. Andrea Nardin, dott. pt. Massimo Spinelli,  
dott. pt. Francesca Affolti, dott. Francesco Rossi, dott. Elisabeth Rota, dott. iunior pt. Alison Bruno,  
dott. iunior Luca Festa, dott. iunior Massimo Cassani (attività di ricerca)*

Staff del Comune di Martinengo

*Dott. avv. Paolo Nozza (sindaco)*

*Enzo Bendoricchio (assessore ai Lavori pubblici, patrimonio, manutenzioni, edilizia privata)*

*Fabiano Fratus (assessore all'Ecologia, ambiente, agricoltura e sport)*

*Dott. avv. Annalisa di Piazza (direttore generale e segretario generale)*

*Dott. arch. Mauro De Simone (responsabile del procedimento per la formazione del Pgt)*

*Dott. iunior Cristian Bono (Area 3<sup>a</sup> – Servizi Tecnici)*

Martinengo 2012

## *Indice*

### **Parte I Disciplina del Piano dei servizi**

<b>Art. 1</b>	Finalità ed elaborati del Piano dei servizi	pag. 3
<b>Art. 2</b>	Definizione di servizio pubblico e d'interesse pubblico e generale	pag. 3
<b>Art. 3</b>	Attuazione del Piano dei servizi	pag. 4
<b>Art. 4</b>	Dotazioni minime di servizi	pag. 4
<b>Art. 5</b>	Tenuta del catalogo dei servizi	pag. 5

### **Parte II Disciplina degli ambiti del Piano dei servizi**

<b>Art. 6</b>	S1 – Spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, esistenti e confermati	pag. 6
<b>Art. 7</b>	S2 – Ambiti a servizi collettivi e d'interesse collettivo previsti e confermati o di nuovo impianto	pag. 7
<b>Art. 8</b>	S3 – Servizi previsti non attuati riclassificati nella disciplina del Documento di piano	pag. 7
<b>Art. 9</b>	S4 – Servizi previsti non attuati riclassificati nella disciplina del Piano delle regole	pag. 7
<b>Art. 10</b>	S5 – Servizi di compensazione assoggettati alla disciplina del Documento di piano	pag. 8
<b>Art. 11</b>	S5 – Servizi tecnologici – Distributori di carburante e autolavaggi	pag. 8
<b>Art. 12</b>	Servizi a/spaziali	pag. 8
<b>Art. 13</b>	Servizi di edilizia residenziale pubblica	pag. 8
<b>Art. 14</b>	Attrezzature pubbliche di interesse generale	pag. 9

## Parte I Disciplina del Piano dei servizi

---

### Art. 1 Finalità ed elaborati del Piano dei servizi

**1.1.** Il Piano dei servizi tende al miglioramento della qualità della vita urbana e alla coesione culturale, sociale ed economica; in conformità alla legislazione regionale, rappresenta lo strumento connettivo tra domanda e offerta di servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale, assicurando un'adeguata dotazione di attrezzature in rapporto alle funzioni insediate e previste; per quanto non regolato dalle presenti Disposizioni trova applicazione la disciplina sovraordinata della pianificazione regionale e provinciale, insieme a quella del Documento di piano e del Piano delle regole.

**1.2.** Tutti gli interventi relativi a qualsivoglia tipologia di servizi (compresi quelli relativi all'edilizia residenziale pubblica) devono ottemperare, per quanto dovuto, alla disciplina paesaggistica contenuta nelle Disposizioni del Piano delle regole.

**1.3.** Il Piano dei servizi è costituito dalla relazione, dalla cartografia, dall'allegato "*Schede descrittive delle attrezzature esistenti*" e dalle presenti Disposizioni attuative; in particolare, è costituito dal seguente corredo cartografico:

1	<i>Carta descrittiva dei servizi pubblici e di uso pubblico e collettivo</i>	1/5.000
2	<i>Carta d'individuazione delle principali reti di parcheggio in atto</i>	1/5.000
3	<i>Carta d'individuazione delle principali reti di attrezzature verdi in atto</i>	1/10.000
4	<i>Carta d'accessibilità isocronica rispetto alla rete dei servizi esistenti</i>	1/10.000
5	<i>Carta strategica delle azioni del Piano dei servizi</i>	1/5.000
6	<i>Carta finale di progetto del Piano dei servizi</i>	1/5.000

**1.4.** Il Piano dei servizi risulta altresì integrato dal Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (Pugss), elaborato ai sensi della Lr. 26/2003 e del Regolamento regionale 6/2010 nonché costituito dalla relazione, dal Regolamento del sottosuolo stradale, manomissione e rottura del suolo pubblico, dalla Tavola 1 *Scenario di infrastrutturazione*.

---

### Art. 2 Definizione di servizio pubblico e d'interesse pubblico e generale

**2.1.** Sono servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati direttamente tramite iniziativa pubblica o ceduti al Comune nell'ambito della programmazione negoziata e dei piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, d'uso pubblico o d'interesse generale regolati da atto d'asservimento o da regolamento d'uso redatti in conformità alle presenti Disposizioni, ovvero da atto d'accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.

**2.2.** Gli schemi delle convenzioni e degli atti d'asservimento o regolamento d'uso vengono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale e devono recare l'individuazione sia degli orari e delle modalità di funzionamento, in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale, sia delle previsioni tariffarie ridotte (se richieste) per particolari categorie svantaggiate, residenti od occupate nel Comune.

**2.3.** Le iniziative degli operatori privati in regime di sussidiarietà vengono assimilate all'erogazione di servizi pubblici o d'interesse pubblico e generale purché sia stata stipulata col Comune la corrispondente convenzione nel cui seno, fra l'altro, debbono risultare soddisfatti i seguenti requisiti minimi:

- a) il riconoscimento/accreditamento della struttura o del servizio, previa verifica dei requisiti d'idoneità da parte degli Enti competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.), anche nei casi di:
  - i) realizzazione e/o ge-

stione da parte di enti non profit, *ii*) forme societarie pubblico/private, *iii*) finanziamenti pubblici per la realizzazione o gestione delle attrezzature; *iv*) realizzazioni in concessione pubblica;

- b) la continuità temporale nell'erogazione del servizio;
- c) l'accessibilità economica al servizio.

**2.4.** L'adeguamento, l'ampliamento, la realizzazione e la gestione di servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale da parte di operatori privati devono essere subordinati alla stipula col Comune di una convenzione che – in rapporto alla tipologia e alle finalità del servizio erogato – deve individuare la proprietà delle aree e delle opere interessate dall'intervento, stabilendo altresì: *i*) i tempi della sua realizzazione; *ii*) la durata della convenzione e le condizioni di rinnovo; *iii*) l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso del servizio e l'utilizzo coerente dell'immobile; *iv*) l'individuazione delle aree da cedere al Comune oppure da assoggettare all'uso pubblico dopo la realizzazione dell'intervento; *v*) l'individuazione dei soggetti gestori e manutentori del servizio e l'impegno all'assunzione dei corrispondenti costi; *vi*) la definizione d'un programma finanziario che specifichi i compiti e le responsabilità dei soggetti coinvolti; *vii*) le tariffe e i modi di fruizione pubblica (orari d'apertura, periodi temporali, ecc.), a garanzia dell'accessibilità economica a tutte le categorie dell'utenza in conformità ad analoghe tipologie di servizi a erogazione pubblica; *viii*) il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.) tramite una verifica dei requisiti di idoneità, dove richiesto; *x*) congrue garanzie finanziarie, qualora necessario; *xi*) le sanzioni per eventuali inadempienze.

**2.5** La realizzazione e/o gestione di servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale su immobili già di proprietà (o da acquisire alla proprietà) pubblica può essere affidata anche all'iniziativa privata, seguendo le procedure di selezione previste dalla normativa di settore; in tal caso gli operatori privati, dopo l'ottenimento della concessione per costruire e gestire le attrezzature sulla base d'un progetto conforme alle esigenze comunali, le realizzano a proprie spese assumendone la gestione secondo procedure concertate col Comune; in ogni modo, può essere concessa ai privati anche la sola gestione di servizi comunali, materiali o immateriali, attraverso le consuete procedure a evidenza pubblica.

---

### **Art. 3**

#### **Attuazione del Piano dei servizi**

**3.1.** Le previsioni del Piano dei servizi si attuano: *i*) tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico: in tal caso, il Comune può acquisire l'immobile attraverso esproprio oppure per acquisizione bonaria, nei termini di legge; *ii*) tramite cessione gratuita delle aree soggette a compensazione; *iii*) tramite attuazione diretta del servizio da parte dei soggetti privati, così come disciplinano le presenti Disposizioni.

**3.2.** Il Consiglio Comunale, in sede d'approvazione e/o d'aggiornamento del Bilancio e del Programma triennale delle opere pubbliche, verifica lo stato d'attuazione del Piano dei servizi e ne determina l'eventuale adeguamento anche in relazione a sopravvenute esigenze.

**3.3.** L'intervenibilità nelle aree con destinazione a servizi viene regolata nella sede d'approvazione del progetto preliminare, in coerenza col contesto edilizio e ambientale circostante.

---

### **Art. 4**

#### **Dotazioni minime di servizi**

**4.1.** In base all'art. 9 della Lr. 12/2005 smi e all'analisi dei fabbisogni, effettuata in seno al presente Piano dei servizi, la dotazione d'attrezzature da reperirsi nelle sedi dei piani attuativi o programmi integrati di intervento o strumenti di programmazione negoziata, ovvero ancora in sede di rilascio del titolo edilizio convenzionato, interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione in rapporto alle varie destinazioni d'uso va, stima sulla base dei seguenti parametri:

- a) attrezzature per la residenza: in misura  $\geq 26,5$  m<sup>2</sup>/ab. (150 m<sup>3</sup>/ab.);

- b) attrezzature per i settori manifatturieri (industria, artigianato): servizi in misura  $\geq 10\%$  della SIp;
- c) attrezzature per il settore terziario: servizi in misura  $\geq 100\%$  della SIp;
- d) attrezzature per il settore commerciale: servizi in misura  $\geq 100\%$  della SIp ( $\geq 130\%$  della SIp per MS2 e  $\geq 200\%$  per grandi strutture di vendita e similari)

**4.2.** La dotazione minima di parcheggi, da assicurarsi all'interno dei limiti di cui all'art. 4.1., è stabilita come segue:

- a) per la residenza: un posto auto ogni due alloggi;
- b) per le attività commerciali:
  - a. esercizio di vicinato (fino a 250 m<sup>2</sup>), 100% della SIp;
  - b. media struttura di vendita MS1 (da 251 a 600 m<sup>2</sup>), 100% della SIp;
  - c. media struttura di vendita MS2 (da 601 a 2500 m<sup>2</sup>), 130% della SIp;
  - d. grandi strutture di vendita e similari, 200% della SIp;
- c) per le destinazioni manifatturiere (artigianali e industriali), 10% della SIp;
- d) per le destinazioni terziarie, direzionali, socio – assistenziali, ricettive:
  - a. negli ambiti storici, 20% della SIp (con possibilità di monetizzazione);
  - b. negli altri ambiti, 50% della SIp.

**4.3.** In aggiunta alla dotazione di parcheggi pubblici di cui al precedente c. 4.2., gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, d'ampliamento e di nuova costruzione devono assicurare il reperimento delle seguenti dotazioni di parcheggi privati pertinenziali:

- a) *destinazioni residenziali*: dotazione per i residenti non inferiore alla misura prevista dalla vigente legislazione pertinente (L. 122/1989 e artt. 66 e 67 della Lr. 12/2005 smi);
- b) *destinazioni commerciali, produttive, terziarie, direzionali, socio assistenziali, ricettive, ecc.*: dotazione per gli addetti, gli utenti e gli aspetti logistici adeguata alle occorrenze delle attività e comunque non inferiore alla misura di 1 m<sup>2</sup>/4 m<sup>2</sup> di SIp.

**4.4.** Ai fini del dimensionamento degli spazi per parcheggio privato, il volume dei vani per attività produttive, commerciali, direzionali e simili con altezza utile interna  $\geq 3,50$  m può essere calcolato moltiplicando la superficie di pavimento per un'altezza virtuale pari a 3,50 m; la superficie minima d'ogni posto auto non deve essere inferiore a [(5,00 m x 2,50 m) = 12,50 m<sup>2</sup>], al netto degli spazi di manovra, tranne nel caso dei parcheggi di tipo meccanizzato.

**4.5.** A seguito di dimostrata impossibilità, totale o parziale, di reperimento delle aree per realizzare i servizi di cui ai precedenti cc. 4.1 e 4.2, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione è perseguibile l'istituto della monetizzazione.

**4.6.** Fatto salvo quanto previsto dall'art. 9, c. 4 delle Disposizioni attuative del Piano delle regole, i cambi di destinazione debbono garantire l'adeguamento della dotazione di servizi.

---

## Art. 5

## Tenuta del catalogo dei servizi

Viene istituito il catalogo dei servizi, in veste digitale, sul quale registrare quantomeno la tipologia, i caratteri dimensionali, gli elementi integrativi della funzione principale (giardini, spazi pluriuso, parcheggi, ecc.), gli stati di consistenza, conservazione, accessibilità e fruibilità, il bacino delle utenze, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle prestazioni da fornire, le condizioni di utilizzo.

Il catalogo dei servizi viene redatto e aggiornato, con continuità per lo meno annuale da parte del Settore comunale Urbanistica, ecologia, ambiente.

**Parte II**  
**Disciplina della città pubblica e/o di uso pubblico**

**Art. 6 S1 – Spazi per attrezzature pubbliche e d’interesse pubblico e generale, esistenti e confermati**

**6.1.** Gli ambiti S1 “*Spazi per attrezzature pubbliche e d’interesse pubblico e generale, esistenti e confermati*”, individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 1 “*Carta di classificazione delle attrezzature pubbliche e d’interesse pubblico o collettivo in atto*”, sono classificati in sette categorie e declinati in varie tipologie, come segue:

*Classificazione dei servizi*

<b>Categoria I</b>	<b>Istruzione inferiore</b>
Tipo 1	Scuola materna
Tipo 2	Scuola primaria
Tipo 3	Scuola secondaria di primo grado
Tipo 4	Asilo nido
Tipo 5	Plesso scolastico
<b>Categoria II</b>	<b>Attrezzature di interesse comune</b>
Tipo 1	Chiese
Tipo 2	Oratori
Tipo 3	Attrezzature sociali, assistenziali, religiose
Tipo 4	Attrezzature culturali (biblioteche, sale)
Tipo 5	Attrezzature sanitarie (Asl, ambulatori, farmacie)
Tipo 6	Attrezzature amministrative e locali di gestione
Tipo 7	Attrezzature per la sicurezza
Tipo 8	Edilizia residenziale pubblica
<b>Categoria III</b>	<b>Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport</b>
Tipo 1	Verde sportivo/Impianti sportivi
Tipo 2	Area verde attrezzata per il gioco e/o la sosta
Tipo 3	Area verde non attrezzata
<b>Categoria IV</b>	<b>Parcheggi pubblici e di uso/fruizione pubblico</b>
Tipo 1	Parcheggi di servizio alla residenza
Tipo 2	Parcheggi di servizio agli insediamenti produttivi
Tipo 3	Parcheggi di servizio agli insediamenti commerciali
<b>Categoria V</b>	<b>Attrezzature pubbliche di interesse generale</b>
Tipo 1	Istruzione superiore
Tipo 2	Attrezzature sanitarie ospedaliere
Tipo 3	Aree verdi o parchi di interesse generale
<b>Categoria VI</b>	<b>Servizi tecnologici</b>
Tipo 1	Servizi di supporto all’acquedotto e fognatura
Tipo 2	Servizi per l’ecologia
<b>Categoria VII</b>	<b>Cimiteri</b>
<b>Categoria VIII</b>	<b>Sedi d’erogazione aggiuntiva per iniziativa d’altri soggetti (associazioni, volontariato)</b>

**6.2.** Gli ambiti per attrezzature pubbliche e d’uso pubblico al servizio della residenza concernono le parti di territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere, le attrezzature pubbliche o d’uso pubblico al servizio della popolazione residente o presente, di cui all’art. 9 della Lr. 12/2005; tali ambiti sono localizzati nella Tavola 1 “*Carta descrittiva dei servizi pubblici e di uso pubblico e collettivo*” per le categorie I, II, III e IV (per il solo tipo 1); in tali ambiti è consentito sia completare le attrezzature esistenti, sia rea-

lizzare nuove oppure diverse attrezzature, in coerenza con la programmazione comunale del Piano dei servizi e del Programma triennale delle opere pubbliche e/o sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione comunale che deve, in ogni caso, considerare l'intera area e tutte le attrezzature che eventualmente v'insistono, coordinandone l'uso e la gestione.

**6.3.** Gli ambiti per attrezzature pubbliche e d'uso pubblico e generale al servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, terziari e ricettivi concernono le parti di territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere, le attrezzature e gli edifici necessari a offrire un supporto logistico, sociale e sanitario agli addetti alle aziende insediate, volto soprattutto a migliorare le condizioni di lavoro e di permanenza in azienda senza necessariamente escludere l'uso di tali attrezzature da parte della popolazione residente o presente; tali ambiti sono individuati nella Tavola 1 "*Carta descrittiva dei servizi pubblici e di uso pubblico e collettivo*" per la categoria IV (tipi 2, 3) e, nei casi in cui risultino ricavati in seno alla superficie originariamente pertinente agli insediamenti di cui al presente comma, asservita all'ottenimento del corrispondente titolo abilitativo, le attrezzature e gli edifici concorrono alla verifica degli Indici fondiario e di sfruttamento di cui ai cc. 10.9 e 10.10 delle Disposizioni attuative del Piano delle regole.

**6.4.** Le attrezzature d'uso pubblico e generale per servizi religiosi vengono disciplinate dall'art. 71 della Lr 12/2005 e sono individuate nella Tavola 1 "*Carta descrittiva dei servizi pubblici e di uso pubblico e collettivo*", per la categoria II (tipi 1, 2, 3), con apposito simbolo identificativo; nella tavola 6 "*Carta finale di progetto del Piano dei servizi*" tali attrezzature vengono inoltre caratterizzate dalla sigla "AR".

**6.5.** I servizi destinati all'edilizia residenziale pubblica concernono gli edifici di proprietà comunale e le rispettive pertinenze, e vengono finalizzati al soddisfacimento delle esigenze abitative di nuclei familiari non abbienti e/o disagiati; sono individuati nella Tavola 1 "*Carta descrittiva dei servizi pubblici e di uso pubblico e collettivo*", per la categoria II (tipo 8), con apposito simbolo identificativo; nella tavola 6 "*Carta finale di progetto del Piano dei servizi*" tali attrezzature vengono inoltre caratterizzate dalla dicitura "EP".

**6.6.** I servizi tecnologici, identificati con apposito simbolo grafico nelle Tavole 1 "*Carta dei servizi pubblici e di uso pubblico e collettivo*" e 6 "*Carta finale di progetto del Piano dei servizi*", rappresentano le attrezzature di supporto all'acquedotto, all'ecologia e alla viabilità (distributori, autolavaggi).

#### **Art. 7 S2 – Ambiti a servizi collettivi e d'interesse collettivo previsti e confermati o di nuovo impianto**

Gli ambiti S2 "*Ambiti a servizi collettivi e d'interesse collettivo previsti e confermati o di nuovo impianto*", individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 6 "*Carta finale di progetto del Piano dei servizi*", concernono sia aree previste nello strumento urbanistico generale previgente, ma non attuate e confermate, sia nuove aree ritenute rilevanti per la politica dei servizi comunali.

#### **Art. 8 S3 – Servizi previsti non attuati riclassificati nella disciplina del Documento di piano**

Gli ambiti S3 "*Servizi previsti non attuati riclassificati nella disciplina del Documento di piano*", individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 5 "*Carta strategica delle azioni del Piano dei servizi*", concernono aree previste nello strumento urbanistico generale previgente, ma non attuate e riclassificate nella disciplina del Documento di piano, in quanto non più ritenute strategiche.

#### **Art. 9 S4 – Servizi previsti non attuati riclassificati nella disciplina del Piano delle regole**

Gli ambiti S4 "*Servizi previsti non attuati riclassificati nella disciplina del Piano delle regole*", individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 5 "*Carta strategica delle azioni del Piano dei servizi*", concernono

no aree previste nello strumento urbanistico generale previgente, ma non attuate e riclassificate nella disciplina del Piano delle regole, in quanto non più ritenute strategiche.

---

#### **Art. 10 S5 – Servizi di compensazione assoggettati alla disciplina del Documento di piano**

Gli ambiti S5 “*Servizi di compensazione assoggettati alla disciplina del Documento di piano*”, individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 5 “*Carta strategica delle azioni del Piano dei servizi*”, concernono spazi compresi negli ambiti di trasformazione di cui all’art. 4 delle Disposizioni attuative del Documento di piano, in grado di generare volume aggiuntivo di compensazione da realizzarsi nei modi e termini stabiliti nelle apposite schede, contenute nella Parte X, cap. 3 della relazione del Documento di piano per ogni ambito di trasformazione; tali suoli costituiscono, salvo diversa indicazione nelle schede, dotazioni territoriali da assicurare in quantità aggiuntiva rispetto a quelle minime previste dal precedente art. 4.

---

#### **Art. 11 Servizi tecnologici – Distributori di carburante e autolavaggi**

Nelle aree appositamente identificate dal Piano dei servizi, oltre che all’interno delle linee d’arretramento e delle fasce di rispetto<sup>1</sup>, è consentita la realizzazione d’impianti per la distribuzione di carburante e autolavaggi, con relativi servizi accessori, previa ottenimento di titolo edilizio convenzionato oltre alla presentazione di atto unilaterale d’obbligo, regolarmente registrato e trascritto sui registri immobiliari, in cui il proprietario si impegna a demolire i manufatti e/o a ripristinare lo status ante quo, a propria cura e spese, in caso d’utilizzo dell’area da parte dell’Amministrazione comunale per la realizzazione di opere pubbliche o per finalità istituzionali.

---

#### **Art. 12 Servizi a/spaziali**

**12.1.** Al miglioramento della qualità della vita urbana e alla coesione culturale, sociale ed economica, di cui al precedente art. 1, concorrono anche i servizi non necessariamente bisognosi d’attrezzature materiali e tali, pertanto, da configurarsi in termini a/spaziali come, per esemplificare, i servizi sociali per la famiglia, per la disabilità, per i minori, per i soggetti anziani, per la solidarietà, per il diritto allo studio, per i giovani, ecc.

**12.2.** Nel corso della gestione del Piano dei servizi, qualora la dotazione minima dei servizi esistenti risulti soddisfatta riguardo alle esigenze espresse dalla popolazione, l’Amministrazione comunale può convertire la specifica entità minima di servizi, dovuta in seno a ogni piano attuativo, dalla dimensione fisica a quella a/spaziale attraverso un trasferimento effettuabile sia mediante monetizzazione, finalizzata al successivo reperimento di servizi a/spaziali, sia attraverso atto unilaterale d’obbligo con prestazione diretta da parte privata del servizio a/spaziale.

---

#### **Art. 13 Servizi di edilizia residenziale pubblica**

Gli ambiti per l’edilizia residenziale pubblica, identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 1 “*Carta descrittiva dei servizi pubblici e di uso pubblico e collettivo*” e nella tavola 5 “*Carta progettuale del Piano dei servizi*”, rappresentano gli spazi espressamente coinvolti dalle dotazioni abitative finalizzate ad allentare la tensione sociale del problema della casa concorrendo, altresì, ad accentuare l’integrazione tanto dei/tra i cittadini come delle/tra le funzioni urbane insediabili, nell’ottica di:

- a) impedire la formazione di ulteriori, deleteri e inopportuni quartieri monofunzionali;

---

<sup>1</sup> Le fasce di rispetto dalle infrastrutture per la viabilità e le linee d’arretramento sono quelle stabilite dalla legislazione vigente in rapporto alle categorie d’appartenenza del tracciato stradale secondo il Codice della Strada; pertanto, le fasce di rispetto e le linee di arretramento devono essere rispettate negli interventi anche se non vengono rappresentate in cartografia.



- b) incentivare la realizzazione di alloggi a destinazione sociale, oppure a prezzo di vendita o canone di locazione convenzionati, insieme a posti letto e minialloggi per l'accoglienza e la residenza d'emergenza temporanea, oltre ad alloggi protetti per soggetti anziani e/o disabili;
- c) inserire altresì, nei complessi edilizi così realizzati, ulteriori funzioni (residenziali a mercato libero, commerciali, professionali, terziarie e simili) la cui entità – insieme alla caratterizzazione planivolumetrica e ai termini gestionali dell'intero intervento – viene individuata in sede di progettazione attuativa.

---

## **Art. 14 Attrezzature pubbliche di interesse generale**

**14.1.** Il Piano dei servizi definisce come servizi di interesse sovracomunale le attrezzature fruite da utenti non solo residenti nel territorio di Martinengo e tali da conferire al territorio comunale maggiori requisiti di qualità della vita, perché riferiti a una comunità più ampia; tali attrezzature possono comprendere servizi finalizzati all'istruzione, alla cultura, all'assistenza, alla sanità, al verde, ecc..

**14.2.** Il Piano dei servizi non attribuisce parametri dimensionali alle varie tipologie di servizio, in quanto la Slp necessaria viene stabilita in sede di redazione del progetto sulla base dei fabbisogni effettivi, delle norme in materia di opere pubbliche e della convenzione da stipularsi.

**14.3** Al fine di favorire l'attuazione della rete ecologica locale, nonché potenziare la fruibilità da parte della popolazione residente e non residente del sistema agricolo comunale, ai sensi dell'art. 28, punto O, lettera d) delle disposizioni attuative del Piano delle regole, sulle aree di proprietà pubblica viene incentivata e può essere richiesta anche da soggetti non in possesso dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della l.r. 12/2005, la realizzazione di attrezzature e servizi finalizzati alla fruizione turistica (quali a titolo esemplificativo la realizzazione di chioschi, attrezzature per ricovero animali, etc.) e al presidio ambientale oltre che al potenziamento della fruibilità pedonale, ciclopedonale o di altro tipo ad eccezione di quelle motorizzata. Tali interventi dovranno essere oggetto di apposita convenzione con la pubblica Amministrazione ed i contenuti della stessa dovranno favorire gli obiettivi di potenziamento della rete ecologica locale e presidio ambientale.

**14.4.** Non necessita di preventiva approvazione di specifica variante al P.G.T. la realizzazione, negli spazi individuati agli artt. 13.1 e 33 del piano delle regole, di quanto previsto all'art. 33.3 del Piano delle regole; a compensazione della cessione gratuita delle relative aree al Comune, qualora queste siano necessarie per la realizzazione di interventi previsti e/o programmati dall'Amministrazione Comunale, viene attribuito alle medesime aree un indice fondiario di 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> da collocare in altri ambiti comunque edificabili del territorio comunale, anche in eccedenza agli indici fondiari relativi.

Tale volumetria non sarà assoggettata al versamento del contributo di costruzione ed al reperimento degli standard come questo previsti dal Piano dei servizi e il trasferimento di tali diritti edificatori dovrà essere attuato per mezzo di atto pubblico opportunamente registrato e trascritto nei RR.II.