



Comune di Sedriano
PROVINCIA DI MILANO

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2023

Estensore

U.lab S.r.l.
info@u-lab.it | www.u-lab.it

**Responsabile
tecnico**

Ing. Stefano Franco

PIANO DEI SERVIZI

NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

PS1

Data: Gennaio 2025

Indice

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI	1
ART. 1 - NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	1
ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI.....	1
ART. 3 - CAMPO DI APPLICAZIONE	1
ART. 4 - DEFINIZIONI IN MATERIA DI SERVIZI.....	2
ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	2
TITOLO II. DISPOSIZIONI SPECIFICHE	3
ART. 6 - RICONOSCIMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	3
ART. 7 - CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI	3
ART. 8 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	4
ART. 9 - ATTREZZATURA CIVICA	5
ART. 10 - ATTREZZATURA SCOLASTICA	5
ART. 11 - ATTREZZATURA SPORTIVA	5
ART. 12 - ATTREZZATURA SOCIO-SANITARIA	5
ART. 13 - ATTREZZATURA RELIGIOSA	6
ART. 14 - VERDE URBANO	6
ART. 15 - PARCHEGGIO.....	6
ART. 16 - ALTRI AMBITI PER SERVIZI: GENERALITÀ	6
ART. 17 - AMBITO PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE GENERALE.....	7
ART. 18 - AMBITO CIMITERIALE.....	7
ART. 19 - AMBITI TECNOLOGICI-CIVICI: GENERALITÀ.....	7
ART. 20 - PIAZZOLA ECOLOGICA.....	8
ART. 21 - IMPIANTO TECNOLOGICO.....	8
ART. 22 - RETE CICLOPEDONALE	8
ART. 23 - DISPOSIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E STRUMENTI EQUIPOLLENTI.....	9

ART. 24 -	MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI	9
ART. 25 -	FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI INDOTTO DAL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	10
ART. 26 -	REQUISITI PRESTAZIONALI DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO	10

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi (PdS) concorre al raggiungimento degli obiettivi e dell'assetto territoriale strategico definito dal DdP, con particolare riferimento alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche, alla loro accessibilità e all'integrazione del sistema dei servizi con il tessuto edificato esistente o previsto.
2. Il PdS disciplina:
 - gli Ambiti per servizi;
 - gli Ambiti tecnologici-civici;
 - gli Ambiti della mobilità.
3. Il PdS, nel rispetto delle disposizioni contenute nel DdP:
 - individua i soggetti deputati alla attuazione delle previsioni;
 - definisce i requisiti prestazionali delle attrezzature e delle strutture di interesse pubblico;
 - stabilisce la dotazione di aree per servizi da reperire negli interventi soggetti a pianificazione attuativa e a Permesso di costruire convenzionato;
 - disciplina le modalità di cessione o di monetizzazione delle aree per servizi;
 - individua i servizi di tipo immateriale (fornitura di prestazioni e beni mobili) che possono sostituire le cessioni di aree per servizi;
 - disciplina l'attuazione degli interventi nelle aree di cui al comma precedente.
4. Le disposizioni di cui al presente TITOLO costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT e per la verifica di conformità degli atti di pianificazione attuativa e dei procedimenti abilitativi comunque denominati.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Costituiscono elaborati del Piano dei Servizi:
 - PS 1 - Relazione;
 - PS 2 Norme del Piano dei Servizi;

Elaborati grafici

 - PS 3 Sistema dei Servizi e Rete Ecologica Comunale – Attrezzature esistenti e previste – elementi della rete ecologica (intero territorio – scala 1:5.000);

ART. 3 - CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme si applicano:
 - agli ambiti di cui all'Articolo 1;
 - agli interventi soggetti a pianificazione attuativa e agli atti di programmazione negoziata con valore di piano attuativo anche se non espressamente indicati dal DdP e dal PdR;
 - agli interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato anche se non espressamente indicati dal PR dagli elaborati di PGT;

- alle forniture di prestazioni e alla realizzazione di attrezzature riconosciute come servizi ai sensi dell'Articolo 6.

ART. 4 - DEFINIZIONI IN MATERIA DI SERVIZI

Le seguenti definizioni valgono per ogni progetto, iniziativa e atto all'interno delle materie di competenza del PdS.

1. Abitante teorico insediabile. Un abitante teorico insediabile corrisponde a 150 m³ di volume urbanistico per funzioni o attività residenziali.
2. Requisiti prestazionali. Sono le caratteristiche qualitative e quantitative minime richieste per la fornitura di prestazioni o per la realizzazione di attrezzature riconosciute di interesse pubblico. I requisiti sono definiti, per tipologia di servizio, dalle disposizioni specifiche di cui ai successivi articoli.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere necessarie per l'insediamento di ogni singolo edificio e costituiscono il presupposto per l'edificazione di un'area.
2. L'edificazione, ove ammessa, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione o all'impegno convenzionato da parte dell'operatore ad eseguirle direttamente contestualmente alla costruzione.
3. Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono le strutture, le aree e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico necessarie alla vita civile e collettiva della città.
4. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalle disposizioni nazionali e regionali.

TITOLO II. DISPOSIZIONI SPECIFICHE

SEZIONE I – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI INDIVIDUATI DAL PdS

ART. 6 - RICONOSCIMENTO DI INTERESSE PUBBLICO

1. Sono riconosciuti come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale le aree, gli edifici, le strutture e le attrezzature che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi della popolazione e delle attività economiche. Assumono lo stesso riconoscimento le prestazioni intellettuali o d'opera e le forniture di beni mobili che soddisfano i medesimi criteri di utilità collettiva e comunitaria.
2. L'efficacia del riconoscimento di cui sopra avviene mediante approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di atto di accreditamento, asservimento o convenzione nonché regolamento d'uso, in conformità alle disposizioni di cui al presente PdS.
3. Sulle aree individuate dal PdS come Ambito per servizi di interesse pubblico, la realizzazione di strutture ed attrezzature riconosciute di interesse pubblico non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione solo nei casi in cui le stesse non abbiano scopo di lucro.
4. Al di fuori dei suddetti ambiti l'onerosità del titolo abilitativo è stabilita dall'atto di accreditamento di cui al presente articolo.

ART. 7 - CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI

1. Il PS classifica le aree per servizi nell'elaborato *PDS 3-Sistema dei Servizi e Rete Ecologica Comunale – Attrezzature esistenti e previste – elementi della rete ecologica*, secondo la seguente suddivisione:

AMBITI PER SERVIZI		
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzatura civica	CIV
	Attrezzatura scolastica	SCO
	Attrezzatura sportiva	SPO
	Attrezzatura socio-sanitaria	SSA
	Attrezzatura religiosa	REL
	Verde urbano	VER
	Parcheggio	PKR
Altri ambiti per servizi	Edilizia residenziale pubblica	EDDP
	Ambito per servizi privati di interesse generale	SPR
	Ambito cimiteriale	CIM
AMBITI TECNOLOGICI-CIVICI		
Piazzola ecologica		ECO
Impianto tecnologico		IMP
AMBITI DELLA MOBILITÀ		
Viabilità		V
Ferrovia		F

2. All'interno degli Ambiti per servizi, ai fini della verifica della dotazione di cui all'art. 9 comma 3 della L.R. 12/2005, costituiscono Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale i seguenti ambiti:
 - Attrezzatura civica
 - Attrezzatura scolastica
 - Attrezzatura sportiva

- Attrezzatura socio-sanitaria
 - Attrezzatura religiosa
 - Verde urbano
 - Parcheggio a servizio della residenza
 - Parcheggio a servizio delle attività economiche
3. L'elaborato *PDS 3-Sistema dei Servizi e Rete Ecologica Comunale – Attrezzature esistenti e previste – elementi della rete ecologica*, riporta la destinazione degli ambiti secondo la distinzione indicata al comma 1.

SEZIONE II – DISPOSIZIONI PER AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ART. 8 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Salvo diversa e puntuale specificazione nelle singole norme d'ambito si applicano le prescrizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 in materia di destinazioni.
2. Le aree di cui al presente articolo sono destinate a Servizi pubblici, intese come attività di interesse pubblico o generale per la persona o per i soggetti economici, impianti per la depurazione delle acque, attrezzature connesse alle reti tecnologiche, opere idrauliche, cimiteri, strutture sanitarie, socio-sanitarie, RSA e altre attività similari.
3. Nelle aree di cui al presente articolo non sono ammesse destinazioni residenziali, produttive, artigianali, commerciali, terziarie, direzionali ad agricole o attività ad esse assimilabili, ad li fuori di quelle previste all'interno del progetto approvato dall'ente competente.
4. Le norme d'ambito disciplinano puntualmente e in via prevalente i limiti e le modalità per l'ammissibilità di specifiche funzioni anche vietate in via generale.
5. L'attuazione delle previsioni spetta al Comune o agli enti istituzionalmente competenti. Sulle stesse aree è inoltre consentito l'intervento da parte di altri soggetti pubblici o privati sulla base dell'atto di riconoscimento di cui all'Articolo 1.
6. La specifica destinazione secondo la classificazione di cui all'Articolo 7 può essere cambiata in sede di approvazione di specifico progetto, senza che ciò costituisca variante al PGT, purché:
 - a) ne venga ribadito l'interesse pubblico;
 - b) le destinazioni siano comunque comprese in quelle previste negli Ambiti per servizi.
7. Gli indici ed i parametri per ciascuna area sono quelli risultanti dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale salvo quanto indicato nei successivi articoli e dalla relativa scheda d'ambito del PdR.
8. Gli interventi sugli edifici e nelle aree interne ai Nuclei di Antica Formazione devono essere conformi alle modalità di intervento indicate dal PdR.
9. Fino alla realizzazione della struttura specificamente prevista sull'area si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) sono vietate le nuove costruzioni;
 - b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione;

- c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente rimovibili;
- d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;
- e) in ogni caso gli interventi attuati in via transitoria non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.

ART. 9 - ATTREZZATURA CIVICA

- 1. Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature ricreative, culturali, amministrative, le strutture per la sicurezza e la protezione civile, i depositi.
- 2. All'interno delle aree di cui al presente articolo è possibile insediare, ad integrazione delle funzioni principali, altre funzioni quali ad esempio esercizi pubblici e residenza per il personale di custodia; comunque, sono valide le funzioni proposte all'interno del progetto e della eventuale convenzione.

ART. 10 - ATTREZZATURA SCOLASTICA

- 1. Sono le aree destinate agli asili nido, alle scuole di ogni ordine e grado nonché alle relative strutture e impianti complementari (mensa, palestra, auditorium, laboratorio, ecc.).
- 2. All'interno delle aree di cui al presente articolo è possibile insediare, ad integrazione delle funzioni principali, residenza per il personale di custodia.

ART. 11 - ATTREZZATURA SPORTIVA

- 1. Sono le aree destinate allo svolgimento delle attività sportive di ogni genere e grado, comprendono sia le strutture coperte e scoperte dove si svolgono le attività sia i relativi spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, uffici amministrativi, locali tecnici, depositi, ecc.).
- 2. All'interno delle aree di cui al presente articolo è possibile insediare, ad integrazione delle funzioni principali, altre funzioni quali ad esempio esercizi pubblici e residenza per il personale di custodia; comunque, sono valide le funzioni proposte all'interno del progetto e della eventuale convenzione.
- 3. Sono inoltre comprese nel presente ambito le aree per attività ricreative di interesse pubblico. Tali spazi possono essere attrezzati con le strutture fisse e mobili necessarie e funzionali allo svolgimento delle manifestazioni.

ART. 12 - ATTREZZATURA SOCIO-SANITARIA

- 1. Comprende le aree destinate alle attrezzature per l'assistenza agli anziani, ai disabili e alle utenze deboli in generale. Sono parte integrante della funzione gli spazi di servizio alla struttura principale quali uffici amministrativi, depositi, mensa.
- 2. All'interno delle aree di cui al presente articolo è possibile insediare, ad integrazione delle funzioni principali, altre funzioni quali ad esempio esercizi pubblici e residenza per il personale di custodia; comunque, sono valide le funzioni proposte all'interno del progetto e della eventuale convenzione.

ART. 13 - ATTREZZATURA RELIGIOSA

1. Sono le aree destinate agli edifici di culto e alle attrezzature per lo svolgimento di attività educative, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, sportive e di ristoro. Possono altresì essere realizzate strutture sanitarie e socio-sanitarie, RSA e altre attività similari.
2. All'interno delle aree di cui al presente articolo è possibile insediare, ad integrazione delle funzioni principali, altre funzioni quali ad esempio residenza per i ministri del culto e il personale di servizio e/o residenza temporanea ed assistenziale; comunque, sono valide le funzioni proposte all'interno del progetto e della eventuale convenzione.

ART. 14 - VERDE URBANO

1. Si tratta delle aree destinate a giardini e parchi di uso pubblico nonché gli spazi posti all'interno del tessuto urbano o al margine dello stesso che svolgono una funzione di riequilibrio ambientale.
2. In queste aree è consentita l'installazione delle strutture funzionali alla gestione e fruizione dell'area quali attrezzature scoperte e liberamente fruibili per il gioco e lo sport, elementi di arredo, pergolati, chioschi, gazebi, sedi associative, ecc.; sono valide tutte le funzioni proposte all'interno del progetto approvato dall'Amministrazione comunale e della eventuale convenzione.
3. La progettazione delle aree a verde deve tenere conto oltre che delle esigenze ricreative anche della valenza ambientale e della funzione ecologica da queste svolta.

ART. 15 - PARCHEGGIO

1. Sono le aree pubbliche o ad uso pubblico, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli.
2. I parcheggi possono essere realizzati a livello stradale, in elevazione o nel sottosuolo.
3. In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente ad esclusione delle strutture per il personale di custodia e delle autorimesse private eventualmente previste dalla convenzione di attuazione e gestione.

SEZIONE III – DISPOSIZIONI PER GLI ALTRI AMBITI PER SERVIZI

ART. 16 - ALTRI AMBITI PER SERVIZI: GENERALITÀ

1. Sono le aree per servizi non ricomprese nelle Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
2. In materia di destinazioni si applicano le disposizioni specifiche contenute nei seguenti articoli.
3. Le norme d'ambito disciplinano puntualmente e in via prevalente i limiti e le modalità per l'ammissibilità di specifiche funzioni anche vietate in via generale.
4. L'attuazione delle previsioni spetta al Comune, agli enti istituzionalmente competenti e ai soggetti privati. Sulle stesse aree è inoltre consentito l'intervento da parte di altri soggetti pubblici o privati sulla base dell'atto di riconoscimento di cui all'Articolo 6.
5. La specifica destinazione secondo la classificazione di cui all'Articolo 7 può essere cambiata in sede di approvazione di specifico progetto, senza che ciò costituisca variante al PGT, purché:

- a) ne venga ribadito l'interesse pubblico;
- b) le destinazioni siano comunque comprese in quelle previste negli Ambiti per servizi.

ART. 17 - AMBITO PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE GENERALE

1. Sono le aree nelle quali sono presenti o previsti servizi privati che rivestono un interesse generale per la popolazione.
2. In materia di destinazioni si applicano le disposizioni di cui ai commi 3, 4, e 5.
3. Le aree di cui al presente articolo sono destinate ad attività private prevalentemente finalizzate alla fornitura di servizi alla persona svolte all'interno di strutture organizzate che costituiscono centri generatori di significativi flussi di utenti. Tali attività sono riconducibili a scuole e asili privati, cliniche, laboratori di analisi mediche, palestre, centri sportivi, piscine, residenze socio-assistenziali, centri benessere, spazi espositivi privati, attività di noleggio.
4. All'interno delle aree di cui al presente articolo è possibile insediare, oltre a quanto indicato nel precedente comma, Servizi pubblici, come definiti nell'Articolo 8.
5. Nelle aree di cui al presente articolo non sono ammesse destinazioni residenziali, produttive, artigianali, commerciali, terziarie, direzionali ad agricole o attività ad essere assimilabili.
6. Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi.

ART. 18 - AMBITO CIMITERIALE

1. Sono le aree destinate ai cimiteri.

SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TECNOLOGICI CIVICI

ART. 19 - AMBITI TECNOLOGICI-CIVICI: GENERALITÀ

1. Sono le aree destinate a strutture e impianti afferenti le reti tecnologiche-energetiche nonché attrezzature di interesse collettivo non rientranti nelle precedenti categorie.
2. Nelle aree di cui al presente articolo non sono ammesse destinazioni residenziali, produttive, artigianali, commerciali, terziarie, direzionali ad agricole o attività ad essere assimilabili.
3. Gli interventi possono essere realizzati esclusivamente da enti o da soggetti istituzionalmente competenti per l'erogazione o l'esercizio dei servizi in funzione dei quali vengono posti in essere gli interventi medesimi.
4. Fino alla realizzazione della struttura specificamente prevista sull'area si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) sono vietate le nuove costruzioni;
 - b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione;
 - c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente rimovibili;
 - d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;

- e) in ogni caso gli interventi attuati in via transitoria non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.

ART. 20 - PIAZZOLA ECOLOGICA

1. Sono le aree destinate ad accogliere le strutture per la raccolta temporanea rifiuti e i relativi impianti ed attrezzature.
2. Non sono ammesse altre costruzioni ad eccezione delle strutture per il personale addetto alle attività insediate.

ART. 21 - IMPIANTO TECNOLOGICO

1. Le aree classificate come Impianto tecnologico sono destinate a strutture e impianti quali: attrezzature per la depurazione dei reflui, cabine elettriche e del gas, strutture dell'acquedotto e connesse alla produzione e trasporto di energia, vasche di volanizzazione, ecc..
2. Per le costruzioni e le attrezzature esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

SEZIONE V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DELLA MOBILITÀ

ART. 22 - RETE CICLOPEDONALE

1. Il PdS identifica nell'elaborato *PDS 3-Sistema dei Servizi e Rete Ecologica Comunale – Attrezzature esistenti e previste – elementi della rete ecologica* la rete dei percorsi ciclopedonali. Il Piano dei Servizi persegue, con la rete ciclopedonale i seguenti obiettivi:
 - a) Il miglioramento della fruizione della città pubblica favorendo l'integrazione tra la rete della mobilità dolce ed i servizi esistenti e di progetto;
 - b) Il miglioramento della connessione con i comuni contermini favorendo l'integrazione ed il completamento del sistema ciclabile definito a scala provinciale e sovracomunale;
 - c) Estendere la rete dei percorsi cicloturistici in ambiti agricoli e suburbani al fine di favorire una migliore e più estesa fruizione del territorio in ambiti connotati da un'alta valenza paesaggistica e storico-testimoniale.
2. Per il conseguimento degli obiettivi di cui sopra, vengono di seguito specificate le caratteristiche di un progetto unitario di rete ciclopedonale a cui riferirsi nel corso dell'attuazione dei percorsi in previsione:
 - a. I percorsi ciclo-pedonali devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la sicurezza dei fruitori durante l'intero periodo di utilizzo (es. idonea manutenzione, illuminazione, eventuale separazione della carreggiata stradale, ecc.)
 - b. La rete deve garantire il facile raggiungimento dei punti strategici all'interno del comune (es. scuole, parchi, attività pubbliche e commerciali, ecc.)
 - c. La rete deve assicurare punti di collegamento con le fermate dei mezzi del Trasporto Pubblico Locale.
3. I tracciati previsti sono da intendersi rappresentativi degli itinerari e possono subire modifiche di ordine planimetrico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto.
4. Qualora gli itinerari individuati coincidano con strade veicolari si deve procedere alla riorganizzazione della circolazione al fine di creare uno spazio sufficiente alla realizzazione della pista stessa.

CAPO III – DISPOSIZIONI PROCEDURALI DEL PdS

ART. 23 - DISPOSIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E STRUMENTI EQUIPOLLENTI

1. Le presenti disposizioni si applicano ai piani attuativi, agli strumenti di programmazione negoziata, agli altri strumenti comunque denominati aventi valore di piano attuativo e ai permessi di costruire convenzionati.
2. Per gli strumenti di cui al comma 1 individuati dal PGT, con riferimento all'Articolo 5, deve essere prevista:
 - a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
 - b) la realizzazione a cura del soggetto proponente delle opere di urbanizzazione primaria nonché delle aree interne al perimetro dell'Ambito.
3. Fatte salve le disposizioni prevalenti di cui alle schede allegate alla Normativa di Piano del PdR, qualora l'acquisizione delle aree di cui sopra non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali si applica quanto disposto dall'Articolo 24.
4. Per gli strumenti di cui al comma 1 non individuati dal PGT si devono localizzare, attrezzare e cedere gratuitamente aree per opere di urbanizzazione primaria di cui all'Articolo 5 necessarie all'attuazione, nella misura e quantità stabilite all'interno della Normativa di Piano del Piano delle Regole.
5. Le aree di cui al comma precedente possono essere localizzate in tutto o in parte all'interno del perimetro di intervento.
6. La quantità di aree per servizi predeterminata dal PGT nelle specifiche norme d'ambito è da ritenersi vincolante e fissa, indipendentemente dall'eventuale minor edificazione realizzata.
7. La capacità edificatoria derivante dalle aree cedute esternamente al perimetro di intervento, a titolo di contributo al sistema dei servizi, non è cumulabile con la capacità edificatoria dello strumento attuativo.
8. L'edificazione sulle aree cedute dallo strumento attuativo deve avvenire nel rispetto delle norme relative ai corrispondenti Ambiti per servizi.

ART. 24 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI

1. Fatto salvo quanto puntualmente disposto dal DdP o dal PdR per specifici interventi, il ricorso alla monetizzazione delle aree per servizi è possibile nei seguenti casi:
 - a) Negli ATU per le quantità da reperire non obbligatoriamente all'interno degli ambiti individuati, secondo i disposti delle specifiche schede;
 - b) per gli interventi diretti convenzionati o i mutamenti di destinazione d'uso quando le aree da reperire sono complessivamente inferiori a 50 m²;
 - c) per gli interventi sottoposti a pianificazione attuativa quando le aree da reperire sono inferiori a 100 m²;
 - d) dal di sopra delle soglie definite ai punti precedenti, la monetizzazione è ammessa nei Nuclei di antica formazione, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento;
 - e) nelle aree soggette a intervento urbanistico preventivo non individuato dal PGT fino ad una quota massima pari al 50%; tale monetizzazione è possibile esclusivamente qualora non siano cedute e realizzate opere ritenute dall'Amministrazione Comunale utili e necessarie per il corretto sviluppo del sistema dei servizi.

2. Il valore unitario di monetizzazione è determinato annualmente dall'Amministrazione Comunale sulla base del reale costo di acquisizione e attrezzatura delle aree suddivise secondo le tipologie di servizio.
3. Le risorse finanziarie acquisite dall'Amministrazione a seguito della monetizzazione devono essere impiegate per:
 - a) il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale delle attrezzature di interesse pubblico esistenti;
 - b) il reperimento di parcheggi pubblici;
 - c) la costruzione del sistema del verde attrezzato e di interesse naturalistico e paesistico-ambientale;
 - d) la creazione o il mantenimento di strutture o di attività di utilità collettiva e comunitaria.

ART. 25 - FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI INDOTTO DAL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

1. In caso di mutamento di destinazione d'uso funzionale, gli interventi avvengono secondo le procedure stabilite dalla L.R. 12/2005.
2. Il fabbisogno di aree per servizi indotto dal mutamento di destinazione d'uso è disciplinato secondo le quantità di seguito definite, scomputando la dotazione di aree per servizio già in carico alla destinazione d'uso originaria:
 - a) 0,6 m² per ogni 1,00 m² di SLP per funzioni o attività residenziali;
 - b) 0,3 m² per ogni 1,00 m² di SLP per funzioni o attività industriali o di deposito;
 - c) 0,8 m² per ogni 1,00 m² di SLP per funzioni o attività direzionali, commercio di vicinato e commercio all'ingrosso;
 - d) 1,00 m² per ogni 1,00 m² di SLP per funzioni o attività ricettive, commerciale per medie strutture di vendita, commercio specializzato, esercizi pubblici, locali di intrattenimento e servizi privati;
 - e) 2 m² per ogni 1 m² di SLP per funzioni o attività commerciale per grandi strutture di vendita, centro commerciale e parco commerciale.

ART. 26 - REQUISITI PRESTAZIONALI DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

1. Per ciascuna categoria di servizio sono definiti, mediante apposito atto, i valori quantitativi che contraddistinguono i requisiti prestazionali minimi necessari per il riconoscimento dell'interesse pubblico di cui all'Articolo 6.
2. Le tematiche oggetto di regolamentazione sono:
 - orari di apertura;
 - tariffe riservate all'utenza convenzionata;
 - fasce orarie o spazi ad uso esclusivo per l'utenza convenzionata;
 - ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione;
 - durata della concessione d'uso e attribuzione dei diritti di proprietà al termine della convenzione;
 - ammontare del canone di gestione a favore dell'Amministrazione Comunale;
 - rapporto proporzionato tra addetti al servizio e utenti.
3. Altre tematiche possono essere determinate dall'Amministrazione Comunale.
4. Gli interventi di nuova costruzione e di adeguamento degli edifici esistenti destinati a pubblici servizi devono essere finalizzati al risparmio energetico e idrico e alla riduzione delle emissioni inquinanti.