

Comune di Rosate

Provincia di Milano

Regione Lombardia



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

Variante generale 2014

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI E PARERI

Elaborato n.

PS/p.06

Titolo

Norme di attuazione

Scala:

Data

19 febbraio 2015

Aggiornamenti

10 ottobre 2015

Adozione

26 marzo 2015

Pubblicazione

6 maggio 2015

Approvazione

.....

Pubblicazione sul B.U.R.L.

.....

Il Sindaco

Daniele Del Ben

L'Assessore

Claudio Venghi

I progettisti

.....

.....

.....

dott. arch. ALBERTO CARABELLI

ARCHITETTURA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

via Zara, 12 - 21049 Tradate (VA)

P. IVA 03384360123 - C.F. CRB LRT 68L25 L682L

Tel. 0331.843021 - Fax. 0331.849751

e-mail: carabelli@arpassociati.it e-mail pec: carabelli@pec.arpassociati.it

PIANO DEI SERVIZI

I N D I C E

TITOLO PRIMO

GENERALITA'

- Art. 01 Riferimenti normativi relativi al Piano dei Servizi.
- Art. 02 Finalità del Piano dei Servizi.
- Art. 03 Contenuti del Piano dei Servizi.
- Art. 04 Elaborati e documenti costitutivi del Piano dei Servizi.
- Art. 05 Efficacia giuridica e durata del Piano dei Servizi.
- Art. 06 Esame dell'impatto paesistico dei progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico o generale – Disciplina degli interventi nei territori del Parco Agricolo Sud Milano.

Art.06-bis Raccordo con il P.T.C. del Parco regionale Agricolo Sud Milano

[Parte modificata in adeguamento al punto [05] delle prescrizioni contenute nel “parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C.” del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni)]

TITOLO SECONDO

DEFINIZIONI

- Art. 07 Servizi pubblici. Servizi di interesse pubblico. Servizi di interesse generale
- Art. 08 Urbanizzazione primaria. Urbanizzazione secondaria. Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

TITOLO TERZO

NORME GENERALI

- Art. 09 Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.
- Art. 10 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa
- Art. 11 Facoltà (per il Comune) della monetizzazione sostitutiva
- Art. 12 Obbligo di reperimento di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico in caso di modifica di destinazione d'uso
- Art. 13 Localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa
- Art. 14 Accessibilità e possibilità di parcheggio delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

TITOLO QUARTO

NORME DI ATTUAZIONE

- Art. 15 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.
- Art. 16 Modalità di attuazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico
- Art. 17 Realizzazione diretta delle opere da parte del proprietario dell'area
- Art. 18 Impianti tecnologici
- Art. 19 Ubicazione dei sottoservizi di rete
- Art. 20 Contenuti dei progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico o generale.
- Art. 21 Obiettivi di qualità paesaggistica delle principali attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi.

TITOLO QUINTO

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

- Art. 22 Interventi di edilizia residenziale pubblica
- Art. 23 Modalità di attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica.

TITOLO PRIMO
GENERALITA'

Art. 01 Riferimenti normativi relativi al Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi (P.d.S.) è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Art. 02 Finalità del Piano dei Servizi

Conformemente a quanto stabilito dall'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e dalla d.g.r. n. VIII/8138 del 1 ottobre 2008 (*Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei comuni con popolazione compresa tra 2.001 e 15.000 abitanti (art. 7, comma 3, l.r. n. 12/2005)*), pubblicata sul B.U.R.L. n. 42 del 13 ottobre 2008, serie ordinaria, il Piano dei Servizi (P.d.S.) è redatto al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste (l.r. 12/2005, art. 9, c. 1).

Il Piano dei Servizi rappresenta dunque uno strumento fondamentale per il raggiungimento dei requisiti di vivibilità e di qualità urbana perseguiti dal Piano di Governo del Territorio.

Art. 03 Contenuti del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi (P.d.S.) è caratterizzato dai contenuti stabiliti dall'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Pertanto lo stesso:

- a) inquadra il Comune nel contesto territoriale che rappresenta l'ambito di riferimento per la fruizione dei servizi;
- b) formula l'inventario dei servizi presenti nel territorio;
- c) accerta lo stato dei bisogni e della domanda di servizi;
- d) confronta l'offerta e la domanda di servizi, definisce una diagnosi dello stato dei servizi ed individua le relative carenze in relazione sia alla popolazione attuale che a quella aggiuntiva prevista;
- e) determina gli interventi da effettuare per l'adeguamento dei servizi esistenti e per l'attivazione degli ulteriori servizi necessari;
- f) definisce le priorità di intervento e le modalità di attuazione, quantificando la spesa prevista e verificandone la sostenibilità in relazione alle risorse pubbliche e private attivabili.
- g) determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Art. 04 Elaborati e documenti costitutivi del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi si articola nei documenti ed elaborati di seguito elencati:

L'analisi dello stato di fatto

PS/a.01	<i>I servizi esistenti nel territorio comunale.</i>	1 : 2.000
PS/a.02	<i>I servizi esistenti nel territorio comunale: servizi privati di interesse generale.</i>	1 : 2.000
PS/a.03	<i>I servizi esistenti (e previsti) nel contesto territoriale.</i>	1 : 25.000

Il progetto dei servizi

PS/p.04	<i>Il Piano dei Servizi.</i>	1 : 2.000
PS/p.05	<i>La Rete Ecologica Comunale.</i>	1 : 10.000
PS/p.06	<i>Norme di attuazione.</i>	-----
PS/p.07	<i>Relazione illustrativa.</i>	-----

Si intende inoltre allegato al Piano dei Servizi per formarne parte integrante e sostanziale il "*Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo*" (PUGSS) di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (*Disciplina dei servizi locali di*

interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

Degli elaborati testé elencati hanno carattere prescrittivo solo quelli di seguito elencati; i rimanenti hanno mero carattere illustrativo, istruttorio o documentale.

- PS/p.04 *Il piano dei servizi* 1 : 2.000
- PS/p.05 *La Rete Ecologica Comunale* 1 : 10.000
- PS/p.06 *Norme di attuazione* -----
- il “*Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo*” (PUGSS) di cui all’art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

Art. 05 Efficacia giuridica e durata del Piano dei Servizi

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi (P.d.S.) concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante (l.r. 12/2005, art. 9, c. 11).

Le altre previsioni hanno carattere politico-programmatico.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi o di altri elaborati del Piano di Governo del Territorio 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 (o di altra pubblica amministrazione) (l.r. 12/2005, art. 9, c. 13).

Le previsioni di aree, attrezzature e servizi ricadenti all’interno di *Ambiti di Trasformazione* (AT) definiti dal Documento di Piano hanno le caratteristiche, in quanto non conformate, di cui al comma precedente; così pure quelle la cui attuazione sia espressamente collegata all’attuazione, esclusivamente ad opera dello stesso soggetto attuatore, di determinati *Ambiti di Trasformazione* (AT). E’ cionondimeno in facoltà dell’Amministrazione Comunale – per ragioni di interesse pubblico e con l’accordo dei Proprietari – acquisire dette aree anticipatamente (ossia prima dell’approvazione del relativo Piano Attuativo), rilasciando al proprietario un certificato di anticipata cessione delle stesse a valere per la successiva convenzione urbanistica di attuazione del Piano Attuativo.

Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile (l.r. 12/2005, art. 9, c. 14).

Art. 06 Esame dell’impatto paesistico dei progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico o generale – Disciplina degli interventi nei territori del Parco Agricolo Sud Milano

I progetti relativi ad opere pubbliche e di interesse pubblico o generale che incidono sull’esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla normativa vigente e richiamati e specificati agli [articoli 26 e 27 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole](#) (articoli che si intendono qui espressamente richiamati a formare parte integrante e sostanziale delle presenti “*Norme di Attuazione*”), dall’ *esame di impatto paesistico* e, ove del caso, dal *giudizio di impatto paesistico*, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei “beni paesaggistici” di cui all’articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che “*ope legis*”), è soggetto alla preventiva “autorizzazione paesaggistica” di cui all’articolo 146 del predetto decreto.

All’interno del territorio ricompreso nel Parco Agricolo Sud Milano prevalgono i contenuti normativi e cartografici del relativo PTC del Parco. Gli interventi ricadenti nel Parco medesimo sono soggetti alla relativa Autorizzazione Paesaggistica.

Art. 06-bis Raccordo con il P.T.C. del Parco regionale Agricolo Sud Milano

All’interno del territorio ricompreso nel Parco Agricolo Sud Milano prevalgono i contenuti normativi e cartografici del relativo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 7/818 del 3 agosto 2000 “*Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art. 19, comma 2, l.r. 86/83 e successive modificazioni)*”.

Ai sensi dell'art. 18, comma 4, della l.r. 86/1983, le previsioni urbanistiche di detto PTC sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel P.G.T. e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

Gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall'articolo 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco e alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela ove presenti.

Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco anche a carattere temporaneo, ove ammessi, sono soggetti, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.

Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del P.T.C., risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale.

Gli interventi in modificazione dello stato dei luoghi, ove conformi alle n.t.a. del Piano Territoriale di Coordinamento, ricadenti nel Parco stesso, sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica.

[Articolo aggiunto in adeguamento al punto [05] delle prescrizioni contenute nel “parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C.” del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni)]

TITOLO SECONDO

DEFINIZIONI

Art. 07 Servizi pubblici. Servizi di interesse pubblico. Servizi di interesse generale

Si definiscono “*servizi pubblici*” i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di Piani Attuativi o in forza di convenzioni urbanistiche.

Si definiscono “*servizi di interesse pubblico o generale*” i servizi e le attrezzature, anche privati, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nonché i servizi privati nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente.

Più precisamente:

- a) si definiscono “*servizi di interesse pubblico*” le attività necessariamente pertinenti, quale condizione per il loro svolgimento, all'azione di un ente pubblico. Tali attività possono essere gestite da soggetti privati, purché questi agiscano quali delegati o sostituti dell'ente pubblico, con conseguente assoggettamento dell'attività al sistema di regole proprio dell'attività amministrativa (ad esempio: scuole private parificate, cliniche e laboratori analisi convenzionati col S.S.N., R.S.A. ed R.S.D. private accreditate);
- b) si definiscono “*servizi di interesse generale*” le attività svolte da soggetti privati che, in base al principio di *sussidiarietà*, sono ritenuti di interesse generale (ad esempio: attività svolte da associazioni di volontariato, impianti sportivi privati a pagamento).

Art. 08 Urbanizzazione primaria. Urbanizzazione secondaria. Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Al fine della definizione di quali opere si debbano considerare “*opere di urbanizzazione primaria*”, quali “*opere di urbanizzazione secondaria*” e quali “*opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi*”, il Piano dei Servizi recepisce integralmente le definizioni dettate dalle [Norme di Attuazione del Piano delle Regole \(articoli 09, 10 e 11\)](#), che si intendono qui richiamate a formare parte integrante e sostanziale delle presenti Norme di Attuazione.

Richiamato quanto stabilito all'articolo 28, comma 5, punto 2), della legge 7 agosto 1942, n. 1150 (*Legge urbanistica*)¹ nonché dall'articolo 46, comma 1, lettera b), della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del*

¹ Il testo richiamato così recita:

5. L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

territorio)², il presente Piano dei Servizi stabilisce che nelle convenzioni urbanistiche (e anche negli “atti unilaterali d’obbligo”) alla cui stipulazione è subordinato il rilascio di provvedimenti abilitativi all’edificazione (o la validità e l’efficacia di atti equipollenti quali la D.I.A., la S.C.I.A. e simili) il costo delle opere di urbanizzazione primaria e quello delle opere di urbanizzazione secondaria devono essere quantificati e considerati separatamente e non sono fra loro compensabili; pertanto, in particolare, non è consentito che l’effettuazione delle sole opere di urbanizzazione primaria possa far venir meno l’obbligo, in capo al soggetto attuatore dell’intervento di trasformazione, di assumere almeno in quota parte l’onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria il cui fabbisogno l’intervento stesso concorre a determinare.

TITOLO TERZO **NORME GENERALI**

Art. 09 Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.

Le dotazioni unitarie di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico che contraddistinguono il P.G.T., definite mediante l’indice “*Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard) – (Stn)*”, sono stabilite come segue con riferimento alle differenti destinazioni d’uso:

- a) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico al servizio degli insediamenti residenziali:

Stn : **45 mq/abitante**. L’indice si applica sulla base dell’equivalenza:

120 mc (destinati alla residenza) = 1 abitante.

Il volume da considerare è il *Volume urbanistico (Vu)*.

E’ fatta salva in ogni caso la facoltà per il Comune di determinare il numero degli abitanti previsti sulla base di una equivalenza differente – tanto in più quanto in meno – in ragione della tipologia insediativa in progetto.

Di tale superficie, almeno **6,00 mq/abitante** sono da riservare ai **parcheggi pubblici o di uso pubblico**.

Sono fatte salve eventuali maggiori o minori quantità prescritte dal Piano dei Servizi in relazione a determinati singoli interventi.

- b) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali agli insediamenti industriali ed artigianali:

Stn : **20% della Superficie lorda di pavimento (Slp)**, destinata a tale attività.

Di tale superficie, **almeno la metà** deve essere destinata a **parcheggio**.

Sono fatte salve eventuali maggiori o minori quantità globalmente prescritte dal Piano dei Servizi in relazione a determinati singoli interventi.

- c) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali agli insediamenti direzionali, alberghieri e terziari:

-
- 1) la cessione gratuita [omissis] delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria [omissis] nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria [omissis] ;
 - 2) l’assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all’entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
 - 3) [omissis] ;
 - 4) [omissis] .

² Il testo richiamato così recita:

1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi [omissis] deve prevedere:
 - a) la cessione gratuita [omissis] delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi [omissis] ;
 - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi [omissis] ; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; [omissis] [lettera così modificata dall’articolo 21 della legge reg. n. 7 del 2010]
 - c) [omissis] .

- Stn : – **50% della Superficie lorda di pavimento (Slp)** degli edifici nei seguenti ambiti (qualora tali insediamenti siano ammessi):
- *Nuclei urbani di antica formazione*
 - *Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili*
- **75% della Superficie lorda di pavimento (Slp)** degli edifici nei seguenti ambiti (qualora tali insediamenti siano ammessi):
- Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto.
 - Ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo
 - Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie
 - Ambiti di Trasformazione (AT) individuati dal Documento di Piano.

Di tali aree **almeno la metà** deve essere destinata a **parcheggi** pubblici o di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

Per gli interventi conseguenti a Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente Piano dei Servizi, le dotazioni unitarie testé indicate si applicano solo in caso di varianti degli stessi che comportino modifiche alle destinazioni d'uso originariamente previste e richiedano pertanto la rideterminazione della dotazione complessiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Sono fatte salve eventuali maggiori o minori quantità globalmente prescritte dal Piano dei Servizi in relazione a determinati singoli interventi.

- d) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali agli insediamenti commerciali:

Stn : vedi l'apposito articolo delle norme di attuazione del Piano delle Regole intitolato "*Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (legge regionale 23 luglio 1999 n. 14)*".

Sono fatte salve eventuali maggiori o minori quantità globalmente prescritte dal Piano dei Servizi in relazione a determinati singoli interventi.

Le dotazioni unitarie sopra indicate – ai punti a), b), c), d) – rappresentano:

- in caso di pianificazione attuativa: la dotazione unitaria minima obbligatoria da osservare (mediante cessione o mediante monetizzazione);
- per i casi di *Intervento edilizio diretto* subordinati a convenzione: la dotazione unitaria di riferimento, fermo restando che la quantità effettiva da cedere (e/o da monetizzare) verrà determinata nella misura di volta in volta ritenuta necessaria dal Comune.

Possono concorrere a formare la Superficie per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (standards) le sole aree espressamente a tal fine ammesse negli articoli di seguito elencati delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, che si intendono qui richiamati per formare parte integrante e sostanziale delle presenti norme di Attuazione:

- "*Urbanizzazione primaria*";
- "*Urbanizzazione secondaria*";
- "*Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi*".

Art. 10 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa

Per gli interventi soggetti a preventiva pianificazione attuativa individuati a priori nelle tavole del P.G.T., deve essere garantita la cessione effettiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in misura non inferiore a quanto stabilito nella apposita tabella riportata alla pagina seguente, intitolata "*Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico negli ambiti di pianificazione attuativa*".

La differenza per arrivare all'intera dotazione di P.G.T. – come stabilita in generale all'articolo precedente (indice Stn) o come stabilita in particolare per gli *Ambiti di Trasformazione* individuati dal Documento di Piano e per gli altri ambiti di pianificazione attuativa individuati dal Piano delle Regole – potrà essere monetizzata a favore del Comune.

Per eventuali Piani Attuativi o *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale* non singolarmente individuati a priori dal P.G.T., la quantità di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere (o monetizzare) non potrà essere inferiore alla dotazione generale di P.G.T. come stabilita dall'articolo precedente (ossia applicando l'indice Stn).

In caso di *Intervento edilizio diretto* subordinato a convenzione, la relativa superficie verrà determinata nella misura di volta in volta ritenuta necessaria dal Comune stesso; la quantità unitaria indicata [al precedente articolo 09](#) costituirà in tal caso un semplice riferimento (vedi [penultimo comma](#) dell'articolo citato).

Per le funzioni complementari, accessorie e compatibili con la destinazione d'uso principale la quantità delle aree da cedere o da monetizzare verrà determinata con criterio analogico.

E' sempre facoltà del Comune sostituire la cessione delle aree con il semplice asservimento delle stesse all'uso pubblico, lasciandone la proprietà ai privati interessati (eventualmente coi conseguenti oneri manutentivi).

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico negli ambiti di pianificazione attuativa

1	2	3	4	5		6		7		8	9	10	11	12		13		14		15		16	17	18	
				Superficie territoriale (fatta salva misurazione definitiva all'atto della pianificazione attuativa)	Indice di fabbricabilità territoriale (It)	volume (per gli ambiti residenziali)	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	abitanti (120 mc/ab)	Area da riservare alla mitigazione e compensaz. paesistico-ambientale (dato indicativo)					aree standard (fatto salvo calcolo definitivo all'atto della pianificazione attuativa, sulla base della possibilità edificatoria definitivamente calcolata)	totali	localizzate dal D.d.P. o dal P.d.S.	effettivamente cedute o asservite	totali	differenza da monetizzare	Note					
	Zona	Destinazione d'uso prevalente	Tipo di trasformazione prevista	mq	mc/mq	mc	mq/mq	mq	ab	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
A AMBITI RESIDENZIALI																									
Ambiti di trasformazione del Documento di Piano																									
NESSUNO																									
Ambiti soggetti a pianificazione attuativa del Piano delle Regole																									
pa-1	Ambiti dell'edificato residenziale	residenza	ristrutt.urbanist.	2.200	1,30	2.860 (1)	---	---	23,83	---	---	45,00	1.072,50	300 (2)	0,00	300,00	772,50								
	Max (con incentivazioni)			2.200	1,495	3.289 (1)	---	---	27,41	---	---	45,00	1.233,38	300 (2)	0,00	300,00	933,38								
pa-2	Ambiti dell'edificato residenziale	residenza	ristrutt.urbanist.	3.189	1,30	4.146 (1)	---	---	34,55	---	---	45,00	1.554,64	406 (2)	0,00	406,00	1.148,64								
	Max (con incentivazioni)			3.189	1,495	4.768 (1)	---	---	39,73	---	---	45,00	1.787,83	406 (2)	0,00	406,00	1.381,83								
pa-3	Ambiti dell'edificato residenziale	residenza	ristrutt.urbanist.	1.444	1,30	1.877 (1)	---	---	15,64	---	---	45,00	703,95	0	93,86	93,86	610,09								
	Max (con incentivazioni)			1.444	1,495	2.159 (1)	---	---	17,99	---	---	45,00	809,54	0	107,94	107,94	701,60								
pa-4	Nucleo urbano antico	residenza	ristrutt.urbanist.	1.818	---	2.363 (3)	---	---	19,69	---	---	45,00	886,13	0	118,15	118,15	767,98								
pa-5	Nucleo urbano antico	residenza	ristrutt.urbanist.	2.556	---	1.500 (3)	---	---	12,50	---	---	45,00	562,50	0	75,00	75,00	487,50								
pa-6	Ambiti dell'edificato residenziale	residenza	ristrutt.urbanist.	2.522	1,30	3.279 (1)	---	---	27,32	---	---	45,00	1.229,48	457	0,00	457,00	772,48								
	Max (con incentivazioni)			2.522	1,495	3.770 (1)	---	---	31,42	---	---	45,00	1.413,90	457	0,00	457,00	956,90								
pa-8	Ambiti dell'edificato residenziale	residenza	ristrutt.urbanist.	3.728	1,30	4.846 (1)	---	---	40,39	---	---	45,00	1.817,40	0	242,32	242,32	1.575,08								
	Max (con incentivazioni)			3.728	1,495	5.573 (1)	---	---	46,44	---	---	45,00	2.090,01	0	278,67	278,67	1.811,34								
Totale ambiti residenziali				13.729	---	20.871	---	---	173,92	---	---	---	7.826,59	1.163,00	529,33	1.692,33	6.134,26								
	Max (con incentivazioni)			13.729	---	23.422	---	---	195,18	---	---	---	8.783,28	1.163,00	579,76	1.742,76	7.040,52								
B AMBITI INDUSTRIALI																									
Ambiti di trasformazione del Documento di Piano																									
AT-3	area libera di nuova espansione	industriale	nuova costruzione	2.304	---	---	0,70	1.613	---	---	---	20%	323	0	161	161	161								
	Max (con incentivazioni)			2.304	---	---	0,77	1.774	---	---	---	20%	355	0	177	177	177								
AT-4	area libera di nuova espansione	industriale	nuova costruzione	2.230	---	---	0,70	1.561	---	---	---	20%	312	0	156	156	156								
	Max (con incentivazioni)			2.230	---	---	0,77	1.717	---	---	---	20%	343	0	172	172	172								
AT-5	area libera di nuova espansione	industriale	nuova costruzione	5.449	---	---	0,70	3.814	---	---	---	20%	763	0	381	381	381								
	Max (con incentivazioni)			5.449	---	---	0,77	4.196	---	---	---	20%	839	0	420	420	420								
Ambiti soggetti a pianificazione attuativa del Piano delle Regole																									
pa-7	Ambiti dell'edificato industriale	industriale	ristrutt.urbanist.	6.848	---	---	0,70	4.794	---	---	---	20%	382	0 (4)	191	191	191								
	Max (con incentivazioni)			6.848	---	---	0,77	5.273	---	---	---	20%	478	0	239	239	239								
Totale ambiti industriali				16.831	---	---	---	11.782	---	---	---	---	1.780	0	890	890	890								
	Max (con incentivazioni)			16.831	---	---	---	12.960	---	---	---	---	2.016	0	1.008	1.008	1.008								
C AMBITI TERZIARIO-COMMERCIALI																									
Ambiti di trasformazione del Documento di Piano																									
AT-1	area libera di nuova espansione	terziario-commerciale	nuova costruzione	4.568	---	---	1,00	4.568	---	---	---	75%	3.426	0	1.713	1.713	1.713								
	Max (con incentivazioni)			4.568	---	---	1,10	5.025	---	---	---	75%	3.769	0	1.884	1.884	1.884								
Ambiti soggetti a pianificazione attuativa del Piano delle Regole																									
NESSUNO																									
Totale ambiti terziario-commerciali				4.568	---	---	---	4.568	---	---	---	---	3.426	0	1.713	1.713	1.713								
	Max (con incentivazioni)			4.568	---	---	---	5.025	---	---	---	---	3.769	0	1.884	1.884	1.884								
D AMBITI DESTINATI A SERVIZI PUBBLICI																									
Ambiti di trasformazione del Documento di Piano																									
AT-2	espansione	Attrezzature pubbliche (parcheggio)	nuova costruzione	2.943	---	---	---	---	---	---	---	---	0	0	2.943	0	2.943	-2.943							
Ambiti soggetti a pianificazione attuativa del Piano delle Regole																									
NESSUNO																									
Totale ambiti destinati a servizi pubblici servizi				2.943	---	---	---	---	---	---	---	---	0	0	2.943	0	2.943	-2.943							
Totale generale (A + B + C + D)				38.071	---	20.871	---	16.350	174	---	---	---	13.033	4.106	3.132	7.238	5.794								
	Max (con incentivazioni)			38.071	---	23.422	---	17.985	195	---	---	---	14.568	4.106	3.472	7.578	6.990								

NOTE (1) La volumetria realizzabile verrà determinata applicando l'Indice di fabbricabilità territoriale It pari a 1,30 mc/mq o potrà essere pari a quella esistente, se superiore (vedi articolo 46, paragrafo 46.04, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole).
(2) Area da destinare a parcheggio pubblico
(3) La volumetria realizzabile verrà determinata come stabilito all'art. 45, paragrafo 45.18, delle N.d.A. del P.d.R.
(4) La quantità di aree standard di competenza verrà determinata sulla base della Slp massima ammessa, al netto di quella già esistente (capannone di Via Volta).

Art. 11 Facoltà (per il Comune) della monetizzazione sostitutiva

Laddove sia dovuta la cessione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, è in ogni caso fatta salva la possibilità per il Comune di fare ricorso alla monetizzazione sostitutiva di cui all'articolo 46, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*); pertanto, qualora l'acquisizione di tali aree (o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico) 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, la convenzione che accompagna il Piano Attuativo – o l' *Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale* o l' *Intervento edilizio diretto* convenzionato – può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione (o dell'assoggettamento a servitù di uso pubblico), che all'atto della stipula gli interessati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione (o del mancato assoggettamento a servitù di uso pubblico) e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree da parte del Comune.

Ad onta di ogni possibile equivoco o fraintendimento, si ribadisce che la possibilità di fare ricorso alla monetizzazione sostitutiva è facoltà riservata esclusivamente al Comune e non costituisce diritto di scelta autonomamente e discrezionalmente esercitabile dai soggetti interessati ad effettuare gli interventi.

Art. 12 Obbligo di reperimento di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico in caso di modifica di destinazione d'uso

A) Modifica di destinazione d'uso attuata con opere edilizie

La modifica di destinazione d'uso, se attuata con opere edilizie, esclusa la manutenzione ordinaria, comporta l'obbligo di cessione (ovvero di asservimento all'uso pubblico) delle aree da adibire a parcheggio pubblico o di uso pubblico nei casi (e, ove indicato, nella misura) stabiliti dalla tabella riportata in calce al presente articolo.

B) Modifica di destinazione d'uso non comportante la realizzazione di opere edilizie

La modifica di destinazione d'uso attuata senza opere edilizie, ovvero attuata con opere di sola manutenzione ordinaria, comporta l'obbligo di cessione (ovvero di asservimento all'uso pubblico) delle aree da adibire a parcheggio pubblico (o di uso pubblico) – secondo l'intera dotazione stabilita [nell'apposito articolo delle norme di attuazione del Piano delle Regole intitolato “Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio \(legge regionale 23 luglio 1999 n. 14\)”](#) – nei soli casi in cui le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti “*esercizi di vicinato*” (EV) come [definiti nel medesimo sopracitato articolo](#) (in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114).

Nel caso in cui la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche sia già stata in tutto o in parte garantita (anche mediante monetizzazione) per la destinazione d'uso precedente, la quantità di aree da cedere o asservire per la nuova destinazione sarà determinata sottraendo dall'intera superficie dovuta (determinata secondo il presente Piano dei Servizi) la quantità già in precedenza garantita.

E' in facoltà del Comune – per entrambi i casi di cui sopra – fare ricorso alla monetizzazione sostitutiva di cui all'articolo precedente.

Casi in cui la modifica di destinazione d'uso, se attuata con opere edilizie, esclusa la manutenzione ordinaria, comporta obbligo di cessione ovvero di asservimento all'uso pubblico delle aree da adibire a parcheggio (si applica anche per modifica non comportante opere edilizie, qualora la nuova destinazione sia il commercio al dettaglio in esercizi diversi da quelli "di vicinato")

NUOVA DESTINAZIONE D'USO	AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO CONSOLIDATO				
	AR Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili	NA Nuclei di antica formazione	AP Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto	AT Ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo	APT Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie
1) RESIDENZA					
1.a Abitazioni urbane					
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura					
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività					
1.d Abitazioni collettive					
1.e Accessori alla residenza					
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a Attività agricole					
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo					
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva					
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva					
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura					
2.a.5 Attività agrituristiche					
2.b Attività industriali e artigianali					
2.b.1 Attività industriali			0		0
2.b.2 Attività artigianali			0		0
2.b.3 Depositi a cielo aperto			0		0
2.c Attività terziarie					
2.c.1 Attività commerciali ed affini					
2.c.1.1 Esercizi di vicinato	0	0	0	0	0
2.c.1.2 Medie strutture di vendita				0	
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita					
2.c.1.4 Centri commerciali					
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni	0		0	0	0
2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere	0	0	0	0	0
2.c.1.6.2 Pubblici esercizi molesti					
2.c.1.6.3 Sale giochi	0	0	0	0	0
2.c.1.7 Distributori di carburante			0	0	0
2.c.1.8 Impianti di autolavaggio			0	0	0
2.c.1.9 Artigianato di servizio	0	0	0	0	0
2.c.1.10 Commercio all'ingrosso			0	0	0
2.c.2 Attività direzionali					
2.c.2.1 Uffici	0	0	0	0	0
2.c.2.2 Studi professionali					
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie	0	0	0	0	0
2.c.2.4 Centri di ricerca	0	1/2	0	1/2	0
2.c.3 Attività alberghiere					
2.c.3.1 Alberghi	0	0	0	0	0
2.c.3.2 Motels	0	0	0	0	0
2.c.3.3 Campeggi					
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali	0	0		0	0
2.c.3.5 Residences/case albergo	0	0		0	0
2.c.4 Servizi privati:					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali, ric. e per lo spettacolo	0	0	0	0	0
2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento					
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari	0	1/2	0	1/2	0
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			0	0	0
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute	0	1/2	0	1/2	0
2.c.4.6 Scuole private	0	0	0	0	0
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"					
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta					
3.a.1.2 Verde pubblico					
3.a.1.3 Strutture scolastiche					
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport					
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali					
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche					
3.a.1.7 Strutture per attività culturali					
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative					
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.					
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi					
3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità					
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche					
3.b.3 Impianti ecologici					
3.b.4 Attrezzature cimiteriali					
3.b.5 Caserme					
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.					

LEGENDA

- 0 Obbligo di cessione (o asservimento ad uso pubblico) di aree per parcheggi, secondo la dotazione prescritta dall'apposito articolo 9 delle presenti n.t.a. "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T."
- x/y Percentuale di aree standard da reperire rispetto alla suddetta dotazione.

Art. 13 Localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.

Nei casi in cui la localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico – ivi compresa la viabilità (sia principale che di servizio) – da cedere o da asservire negli ambiti di pianificazione attuativa (o anche – ove previsto – all'esterno, ma in relazione agli stessi) non risulti indicata in alcun elaborato del P.G.T., la stessa dovrà essere definita e individuata all'atto della formazione ed approvazione del relativo Piano Attuativo.

Nei casi in cui detta localizzazione sia viceversa indicata dal P.G.T., la stessa è obbligatoria, fatta salva la facoltà del competente organo deliberante del Comune, su proposta del Responsabile del Servizio, di ridefinirla all'atto della formazione e approvazione del relativo Piano Attuativo.

Art. 14 Accessibilità e possibilità di parcheggio delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Gli interventi di realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopeditone), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo ove necessario anche all'esterno dell'area di intervento.

La norma si applica non solo alle opere pubbliche realizzate direttamente dal Comune o da altri soggetti pubblici, ma anche alle opere pubbliche:

- realizzate da privati in forza di convenzioni urbanistiche connesse a piani attuativi o ad *Interventi edilizi diretti convenzionati*;
- realizzate da privati in regime di concessione.

TITOLO QUARTO

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 15 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico hanno come destinazione d'uso specifica attività di interesse pubblico.

Dette aree sono articolate e distinte come segue nelle tavole del Piano dei Servizi:

- 1) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;
- 2) aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi artigianali e industriali;
- 3) aree per attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari.

Le aree da acquisire (o da assoggettare all'uso pubblico) **e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da realizzare sono indicate nei competenti elaborati grafici del Piano dei Servizi e nelle due tabelle riportate alle pagine seguenti**, rispettivamente intitolate "*Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da acquisire, modalità di acquisizione*" e "*Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da realizzare, relativi costi*"; queste ultime specificano altresì le modalità di attuazione e i costi previsti per l'attuazione.

Le specifiche destinazioni riportate per ogni singola area hanno valore indicativo e programmatico, a meno di eventuali casi espressamente individuati come vincolanti, e potranno pertanto essere modificate dal Comune senza necessità di variante al Piano dei Servizi.

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE DA ACQUISIRE, MODALITA' DI ACQUISIZIONE

NR. ORD.	RIF. TAVOLA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	MODALITA' DI ACQUISIZIONE E PIANI ATTUATIVI A CARICO DEI QUALI E' POSTO IL COSTO DELL'AREA				specificazioni
				area già di proprietà comunale	acquisizione diretta da parte del Comune	cessione collegata alla formazione di piani attuativi	Piani Attuativi a carico dei quali è posto - in tutto o in parte - l'obbligo della cessione gratuita dell'area	
			mq			P.A. interessati		
1	123 Mg	Realizzazione di nuovo magazzino comunale , all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-4	2.230			pa7 / AT-4	pa7 / AT-4	Tale previsione si rende necessaria in seguito all'attuazione del pa7, che determina lo spostamento del magazzino comunale dalla posizione attuale all'area individuata con l'Ambito di Trasformazione AT-4 . La superficie mancante per la verifica della dotazione determinata in applicazione dell'indice Stn verrà monetizzata a favore del Comune.
2	163 Oc	Realizzazione di orti comunali in via Amburgo	5.350			pa7 / AT-4	pa7 / AT-4	
3	164 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Silvio Pellico, all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-2	2.943			AT-2	AT-2	La superficie mancante per la verifica della dotazione determinata in applicazione dell'indice Stn verrà monetizzata a favore del Comune.
4	165 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Amburgo, all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-5	401			AT-5	AT-5	La superficie mancante per la verifica della dotazione determinata in applicazione dell'indice Stn verrà monetizzata a favore del Comune.
5	166 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Don Gnocchi, all'interno del Piano Attuativo pa1	300			pa1	pa1	La superficie mancante per la verifica della dotazione determinata in applicazione dell'indice Stn verrà monetizzata a favore del Comune.
6	167 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via A. Negri, all'interno del Piano Attuativo pa2	406			pa2	pa2	La superficie mancante per la verifica della dotazione determinata in applicazione dell'indice Stn verrà monetizzata a favore del Comune.
7	168 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via A. Negri	121		X			
8	169 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in vicolo Orti, all'interno del Piano Attuativo pa3	101			pa3	pa3	La superficie mancante per la verifica della dotazione determinata in applicazione dell'indice Stn verrà monetizzata a favore del Comune.
9	170 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Gallotti, all'interno del Piano Attuativo pa4	118			pa4	pa4	La superficie mancante per la verifica della dotazione determinata in applicazione dell'indice Stn verrà monetizzata a favore del Comune.
10	171 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Gallotti, all'interno del Piano Attuativo pa5	75			pa5	pa5	La superficie mancante per la verifica della dotazione determinata in applicazione dell'indice Stn verrà monetizzata a favore del Comune.
11	172 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Daccò, all'interno del Piano Attuativo pa6	457			pa6	pa6	La superficie mancante per la verifica della dotazione determinata in applicazione dell'indice Stn verrà monetizzata a favore del Comune.
12	173 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Matteotti, all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-1	1.799			AT-1	AT-1	La superficie mancante per la verifica della dotazione determinata in applicazione dell'indice Stn verrà monetizzata a favore del Comune.

NR. ORD.	RIF. TAVOLA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	MODALITA' DI ACQUISIZIONE E PIANI ATTUATIVI A CARICO DEI QUALI E' POSTO IL COSTO DELL'AREA				specificazioni
				area già di proprietà comunale	acquisizione diretta da parte del Comune	cessione collegata alla formazione di piani attuativi	Piani Attuativi a carico dei quali è posto - in tutto o in parte - l'obbligo della cessione gratuita dell'area	
			mq			P.A. interessati		
13	174 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Volta, all'interno del Piano Attuativo pa7	215			pa7	pa7	La superficie mancante per la verifica della dotazione determinata in applicazione dell'indice Stn verrà monetizzata a favore del Comune.
14	175 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Silvio Pellico, all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-3	169			AT-3	AT-3	La superficie mancante per la verifica della dotazione determinata in applicazione dell'indice Stn verrà monetizzata a favore del Comune.
15	178 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Volta/via M. Visconti, all'interno dell'Ambito di Trasformazione pa8	261			pa8	pa8	La superficie mancante per la verifica della dotazione determinata in applicazione dell'indice Stn verrà monetizzata a favore del Comune.
Totale			14.945					

N.B.: sono escluse le aree per nuove strade previste e le relative fasce di mitigazione/connesione

OPERE DA REALIZZARE E RELATIVI COSTI

NR. ORD.	RIF. TAVOLA	ELENCO DEGLI INTERVENTI PREVISTI	SUPERFICIE mq	COSTO DELL'OPERA totale	MODALITA' DI ATTUAZIONE					Piani attuativi alla cui attuazione è connessa la realizzazione dell'opera Soggetti alla cui iniziativa è connessa la realizzazione dell'opera
					opere di pertinenza diretta dei singoli ambiti di pianificazione attuativa e pertanto con costo di realizzazione a carico di ciascun ambito	opere di interesse generale il cui costo di realizzazione viene posto a carico degli ambiti di pianificazione attuativa in quote parti proporzionali alle rispettive possibilità edificatorie	opere da realizzare con costi di realizzazione a carico del Comune	opere da realizzare con costi di realizzazione a carico di altri Enti pubblici	opere da realizzare con costi di realizzazione a carico di altri soggetti privati	
			mq	Euro						
1	123 Mg	Realizzazione di nuovo magazzino comunale , all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-4	2.230		X					Attuatori pa7 / AT-4
2	163 Oc	Realizzazione di orti comunali in via Amburgo	5.350	35.000			X			
3	164 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Silvio Pellico, all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-2	2.943		X					Attuatori AT-2
4	165 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Amburgo, all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-5	401		X					Attuatori AT-5
5	166 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Don Gnocchi, all'interno del Piano Attuativo pa1	300		X					Attuatori pa1
6	167 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via A. Negri, all'interno del Piano Attuativo pa2	406		X					Attuatori pa2
7	168 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via A. Negri	121	12.100			X			
8	169 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in vicolo Orti, all'interno del Piano Attuativo pa3	101		X					Attuatori pa3
9	170 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Gallotti, all'interno del Piano Attuativo pa4	118		X					Attuatori pa4
10	171 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Gallotti, all'interno del Piano Attuativo pa5	75		X					Attuatori pa5
11	172 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Daccò, all'interno del Piano Attuativo pa6	457		X					Attuatori pa6
12	173 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Matteotti, all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-1	1.799		X					Attuatori AT-1
13	174 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Volta, all'interno dell'Ambito di Trasformazione pa7	215		X					Attuatori pa7

NR. ORD.	RIF. TAVOLA	ELENCO DEGLI INTERVENTI PREVISTI	SUPERFICIE mq	COSTO DELL'OPERA totale	MODALITA' DI ATTUAZIONE					Piani attuativi alla cui attuazione è connessa la realizzazione dell'opera Soggetti alla cui iniziativa è connessa la realizzazione dell'opera
					opere di pertinenza diretta dei singoli ambiti di pianificazione attuativa e pertanto con costo di realizzazione a carico di ciascun ambito	opere di interesse generale il cui costo di realizzazione viene posto a carico degli ambiti di pianificazione attuativa in quote parti proporzionali alle rispettive possibilità edificatorie	opere da realizzare con costi di realizzazione a carico del Comune	opere da realizzare con costi di realizzazione a carico di altri Enti pubblici	opere da realizzare con costi di realizzazione a carico di altri soggetti privati	
			mq	Euro						
14	175 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Silvio Pellico, all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-3	169		X					Attuatori AT-3
15	176 Fp	Realizzazione di una struttura per la formazione e la specializzazione professionale , nell'area già di proprietà pubblica lungo via Amburgo	2.800					X		
16	177 Pc	Realizzazione di un poliambulatorio-consultorio , nell'area già di proprietà pubblica in Via D'Acquisto angolo Via Papa Giovanni XXIII (41 Vp)	200					X		
17	178 P	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Volta/via M. Visconti, all'interno dell'Ambito di Trasformazione pa8	261		X					Attuatori pa8
18		Realizzazione di una nuova sezione nella scuola per l'infanzia		125.000			X			
19		Realizzazione di una nuova aula nella scuola primaria		125.000			X			
20		Opere di miglioramento della viabilità comunale, ed in particolare realizzazione di nuova rotatoria all'incrocio tra la S.P. 30 e via Silvio Pellico, compreso l'onere per l'acquisizione delle aree.						X		Proprietà Cascina Cittadina
21		Realizzazione di nuova viabilità di collegamento alla Cascina Cittadina dalla SP 30						X		
22		Realizzazione della nuova strada di circonvallazione (e relativa fascia verde di mitigazione), compreso l'onere economico per l'acquisizione dell'area. (1)					X	X		
23		Realizzazione nuovi percorsi ciclo-pedonali					X			
24		Manutenzioni periodiche alle strutture esistenti					X			
TOTALE A CARICO DEL COMUNE				297.100						

(1) L'effettiva realizzazione, ad opera dell'Amministrazione Provinciale (trattandosi di strada provinciale) resta subordinata all'esito positivo dello studio in corso da parte dell'Amministrazione Provinciale stessa e a conseguente apposita variante del PGT.

Art. 16 Modalità di attuazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

Per quanto concerne gli indici e parametri di edificabilità da osservare nella realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico consentite nelle aree a tal fine destinate, si rinvia all'articolo del Piano delle Regole, intitolato "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale".

Allorché realizzati direttamente dal Comune, gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente, nei modi previsti dalle norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

Allorché realizzati da altri soggetti (ivi compresi gli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica nonché gli enti delle altre confessioni religiose), gli interventi sono effettuabili con una delle due modalità seguenti:

- nel caso l'intervento costituisca attuazione delle previsioni di un Piano Attuativo convenzionato, previo rilascio di apposito Permesso di costruire;
- negli altri casi, mediante *Intervento edilizio diretto* convenzionato (*Permesso di costruire convenzionato*) previa approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente.

Gli interventi di edilizia residenziale pubblica previsti dal presente Piano dei Servizi, di cui ai successivi articoli 22 e 23, potranno essere di iniziativa privata, purché convenzionata. Quanto alle relative modalità di intervento si rinvia agli articoli menzionati.

Art. 17 Realizzazione diretta delle opere da parte del proprietario dell'area

E' in ogni caso ammessa – ai sensi dell'articolo 9, comma 12, terzo e quarto periodo, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) – la realizzazione diretta da parte del proprietario dell'area, in alternativa alla realizzazione da parte del Comune, delle attrezzature e dei servizi previsti dal Piano dei Servizi.

Qualora intenda avvalersi di tale facoltà, il proprietario dell'area formulerà apposita e circostanziata proposta scritta al Comune, che è tenuto ad esaminarla comunicando all'interessato entro 60 giorni se intenda accettarla ed a quali condizioni. L'eventuale rifiuto dovrà essere motivato.

La realizzazione diretta delle attrezzature e dei servizi da parte del proprietario dell'area è subordinata alla stipula di apposita convenzione fra quest'ultimo e il Comune, intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

La realizzazione diretta delle opere da parte del proprietario dell'area è inoltre soggetta, per la scelta dell'impresa a cui affidare l'appalto dei lavori, all'espletamento di procedura concorsuale ad evidenza pubblica nei casi previsti dalle norme vigenti in materia e nei modi ivi previsti.

Art. 18 Impianti tecnologici

Si definiscono tali gli interventi destinati a contenere impianti tecnici 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, trattamento e distribuzione dell'acqua potabile, gli impianti di depurazione dei liquami provenienti dalla rete fognaria, le camerette della rete fognaria, e simili.

Oltre che nelle specifiche aree eventualmente individuate nelle tavole grafiche del P.G.T., tali interventi possono essere localizzati in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle vigenti norme igienico sanitarie e di quelle relative alla sicurezza e dopo aver acquisito, ove previsto, il parere dei competenti soggetti preposti alla tutela della salute e della qualità e salubrità dell'ambiente (ASL e ARPA in particolare).

Nelle aree edificabili la loro realizzazione 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.

L'eventuale collocazione di nuovi impianti all'interno del territorio del Parco Agricolo Sud Milano dovrà essere preventivamente verificata con Ente gestore del Parco. Il progetto degli impianti, ove ammessi, è soggetto ad Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.

All'interno dei territori del Parco Agricolo Sud Milano, non possono essere realizzati nuovi distributori di carburanti; i distributori esistenti potranno essere esclusivamente riqualificati in accordo con l'Ente gestore del Parco.

[Parte modificata in adeguamento al punto [06] delle prescrizioni contenute nel “parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C.” del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni)]

Art. 19 Ubicazione dei sottoservizi di rete

I sottoservizi di rete di nuova realizzazione (fognature, rete idrica, rete energia elettrica, rete gas, cavedi multiservizi, reti di telecomunicazioni, rete di alimentazione della pubblica illuminazione, ecc.) dovranno – ove possibile – essere collocati al di fuori della carreggiata stradale, al fine di non comportarne la manomissione in caso di necessità di nuovi allacciamento o di interventi manutentivi.

Si rinvia in ogni caso a quanto più specificamente indicato nel “Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo” (PUGSS) di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (*Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*) allegato al presente Piano dei Servizi.

Art. 20 Contenuti dei progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Ciascun progetto di opera pubblica e di interesse pubblico o generale (anche qualora relativo alla riqualificazione e/o al riuso di edifici o manufatti esistenti), ivi compresi i progetti per interventi di edilizia residenziale pubblica, dovrà essere corredato da apposita tavola planovolumetrica nella quale siano esattamente definiti:

- le sagome di ingombro degli edifici o dei manufatti da realizzare;
- le masse e le altezze degli stessi;
- il rapporto morfologico e tipologico con il tessuto edificato circostante o limitrofo;
- la destinazione e la funzione dei singoli edifici o manufatti;
- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche degli edifici o dei manufatti;
- l'indicazione e quantificazione delle superfici esterne da pavimentare nonché le principali caratteristiche costruttive e materiche delle relative pavimentazioni.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA;

- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche di eventuali recinzioni;
- il progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

Ove possibile, i progetti di opere concernenti la mobilità (strade e parcheggi) prevederanno l'utilizzo di materiali costruttivi di recupero, l'utilizzo di asfalti fotocatalitici e l'impiego di tecniche costruttive fonoassorbenti; tenderanno inoltre a ridurre al minimo le superfici pavimentate o impermeabilizzate (ad esempio per le aiuole spartitraffico), favorendo invece l'utilizzo delle pavimentazioni verdi e traspiranti per le aree di pertinenza.

Art. 21 Obiettivi di qualità paesaggistica delle principali attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi.

La progettazione delle seguenti nuove attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale dovrà perseguire gli obiettivi di qualità paesaggistica di seguito descritti.

REALIZZAZIONE DI NUOVE STRADE (O SISTEMAZIONE DI STRADE ESISTENTI) RICOMPRESSE NEL TERRITORIO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO.

REALIZZAZIONE DI NUOVE STRADE (O SISTEMAZIONE DI STRADE ESISTENTI) POSTE IN ADIACENZA AL TERRITORIO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO O DA QUESTO VISIVAMENTE PERCEPIBILI.

Per le attrezzature di cui al titolo sono stabiliti i seguenti obiettivi di qualità paesistica.

La progettazione verrà effettuata d'intesa col Parco Agricolo Sud Milano.

Obiettivo generale e primario è quello di minimizzare l'impatto paesistico ambientale, soprattutto laddove l'attrezzatura interessata:

- intersechi elementi costitutivi della rete ecologica;

- interessi zona di tutela e valorizzazione paesaggistica;
- attraversi tratti di territorio agricolo configurandosi quale elemento di alterazione e frammentazione paesistica.

Pertanto il **primo specifico obiettivo** è quello di minimizzare il consumo di suolo. Sulla base di detto obiettivo occorrerà preliminarmente:

- stabilire le caratteristiche dimensionali della nuova attrezzatura (calibro stradale);
- verificare l’effettiva necessità delle rotatorie inizialmente ipotizzate;
- stabilire le caratteristiche dimensionali di quelle rotatorie che, in esito alla verifica testé accennata, risultino effettivamente necessarie;
- stabilire la giacitura (tracciato) più idonea a minimizzare la frammentazione del territorio rurale e a rispettare gli elementi e le valenze presenti nel contesto (di cui infra).

Una volta stabilito e verificato quanto sopra, occorrerà valutare gli impatti:

- di tipo percettivo, dai vari punti di visuale ed in rapporto al paesaggio rurale e anche all’edificato esistente e previsto;
- di tipo ecologico–ambientale, soprattutto qualora la nuova struttura intersechi elementi della rete ecologica con conseguente indebolimento della continuità della stessa;
- di tipo economico per la sottrazione di terreni agricoli e per la frammentazione delle aree agricole.

Il **secondo specifico obiettivo** è quello di garantire le necessarie mitigazioni degli impatti suddetti.

Queste ultime dovranno necessariamente essere poste in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d’acqua esistenti, elementi della rete ecologica, insediamenti rurali, ecc.) e non limitarsi a una semplice fascia di vegetazione lungo i bordi dell’infrastruttura stessa.

Il progetto dovrà pertanto documentare detti elementi e valenze ed evidenziare il rapporto fra questi, la nuova infrastruttura e le relative opere di mitigazione, con l’**obiettivo specifico (il terzo)** di salvaguardarli ove esistenti e di ricostituirli dove in tutto o in parte non più esistenti o dove in tutto o in parte a rischio di cancellazione per effetto dell’intervento in progetto.

Quarto obiettivo specifico è quello di garantire quanto più possibile la continuità degli eventuali elementi della rete ecologica ricorrendo ad idonei accorgimenti (sottopassi faunistici, ecc.).

Quinto obiettivo specifico è quello di risolvere il problema delle aree agricole che dovessero eventualmente risultare intercluse, per le quali occorrerà prevedere adeguato equipaggiamento arboreo ed arbustivo, trasformandole se del caso in una sorta di “parchi agricoli”.

Infine, **sesto obiettivo specifico** è la fruibilità pedonale e ciclabile delle opere di mitigazione, che dovranno assumere anche il ruolo di verde di connessione collegante col territorio rurale posto all’esterno della nuova strada.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all’inserimento paesistico dell’infrastruttura è considerata parte organica e fondamentale del processo di progettazione della stessa.

TITOLO QUINTO

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 22 Interventi di edilizia residenziale pubblica.

Il presente Piano dei Servizi appronta le seguenti aree per edilizia residenziale pubblica:

	Area e localizzazione	Superficie mq	Volume edificabile mc
1	Completamento del P.E.E.P. vigente: porzione ineditata del lotto B del Comparto RO2, situato in via Carducci	3.037,50	3.723,50

E’ inoltre previsto (N.d.A. del Piano delle Regole, art. 46.08) che ciascuno degli interventi soggetti a Pianificazione Attuativa ricadenti entro gli “*Ambiti dell’edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili*” possa avvalersi – in aggiunta all’ “*Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell’intervento*” – anche dell’

“Incentivazione urbanistica per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (social housing)” prevista all’articolo 11 dei “*Criteri e indirizzi per l’attuazione*” del Documento di Piano.

Gli ambiti di pianificazione attuativa che possono avvalersi di tale possibilità sono i seguenti: “pa-1”, “pa-2”, “pa-3”, “pa-6” e “pa-8”.

Art. 23 Modalità di attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica.

Gli interventi di edilizia residenziale pubblica previsti dal presente Piano dei Servizi, di cui all’articolo precedente, verranno attuati con le seguenti modalità:

A) Completamento del P.E.E.P. vigente. Porzione ineditata del lotto B del Comparto RO2, situato in via Carducci.

Il Comune è già proprietario dell’area.

L’Amministrazione Comunale, nel rispetto della programmazione indicata nella relazione illustrativa del Piano dei Servizi, provvede alla pubblicazione di apposito bando pubblico per l’assegnazione dell’area, indicando:

- i soggetti abilitati a presentare domanda di assegnazione (enti istituzionalmente operanti nel settore dell’edilizia residenziale pubblica, Cooperative edilizie, Imprese, ecc.);
- il termine per la presentazione delle domande;
- i criteri per la formazione della graduatoria, finalizzati principalmente alla qualità dell’intervento sotto il profilo della sostenibilità ambientale, dell’inserimento nel contesto edilizio–urbanistico e nel paesaggio, della qualità dell’abitare, del contenimento dei costi di costruzione e di manutenzione, della durevolezza dei manufatti realizzati;
- la composizione della Commissione esaminatrice;
- i contenuti della convenzione da stipulare per l’assegnazione dell’area.

In esito all’esame delle domande pervenute da parte della Commissione esaminatrice, l’Amministrazione provvede ad approvare la relativa graduatoria e ad individuare provvisoriamente il soggetto assegnatario dell’area, attuatore dell’intervento.

Esaminato il progetto edilizio definitivo presentato dal soggetto assegnatario, e ritenuto meritevole di approvazione in quanto corrispondente ai requisiti dichiarati in fase di partecipazione al bando, l’Amministrazione Comunale conferma l’assegnazione e provvede alla stipula della convenzione di assegnazione.

Quindi provvede al rilascio del *Permesso di costruire*.

B) Quota parte – facoltativamente conseguita per effetto dell’ “Incentivazione urbanistica per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (social housing)” – della possibilità edificatoria dei Piani Attuativi “pa-1”, “pa-2”, “pa-3”, “pa-6” e “pa-8”.

Fatte salve differenti pattuizioni fra il Comune e i Proprietari delle aree interessate, la realizzazione della quota parte di volumetria destinata all’edilizia residenziale pubblica sarà normalmente di iniziativa privata, purché convenzionata.

La convenzione dovrà stabilire in particolare, e salvo altro:

A) contenuti urbanistici:

quelli normalmente richiesti per la convenzione urbanistica relativa al Piano Attuativo;

B) contenuti specifici relativi all’edilizia convenzionata:

- le caratteristiche dimensionali degli alloggi e dei relativi spazi di pertinenza (sia privati che delle parti comuni);
- i requisiti prestazionali, le caratteristiche tecnico–costruttive, i materiali, le finiture degli edifici e degli alloggi;
- i tempi di realizzazione;
- i requisiti soggettivi dei soggetti assegnatari, in particolare per quanto riguarda reddito massimo ammesso, luogo di residenza, luogo di svolgimento dell’attività lavorativa;
- il prezzo massimo di cessione (o di *assegnazione*, in caso di Cooperative edilizie) degli alloggi;
- i limiti di modificabilità in corso d’opera delle caratteristiche tecnico–costruttive degli alloggi e i connessi e conseguenti limiti di incrementabilità del prezzo massimo di assegnazione;

- la disciplina delle eventuali vendite e delle eventuali affittanze degli alloggi successive alla prima cessione o assegnazione;
- quant'altro eventualmente necessario a giudizio del Comune.