

**Unione dei comuni di Basiano e Masate  
Comune di Masate  
Città Metropolitana di Milano**



Via Milano, 69 – Masate 20060 (MI)

**Nuovo PGT adeguato  
alla L.r. 31/2014 e s.m.i.**



Masate, volo GAI 1954  
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

**Piano dei Servizi**

art. 9 L.r. 12/2005 s.m.i.

**Norme**

Sindaco

Segretario comunale

Agosto 2021



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)  
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it  
www.studiososter.it



**Gruppo di lavoro**

---

Studio SosTer  
*Alberto Benedetti*  
*Giorgio Graj*

Luca Terlizzi (approfondimenti specialistici)  
Giovanni Anzanello (collaborazione)

**Comune di Masate**

---

Pamela Tumiatì

Sindaco

Stefano Lai

Vicesindaco

Vincenzo Rocco

Assessore Edilizia Privata

Ermanno Lamperti

Assessore Lavori Pubblici, Urbanistica,  
Ambiente e territorio

Arch. Marco Gorla

Responsabile Settore Ambiente e Territorio

Arch. Chiara Lissoni

Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica



1	Elementi costitutivi del Piano dei servizi.....	pag. 01
2	Classificazione delle aree per spazi e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....	pag. 02
3	Norme generali per le aree a servizi previsti .....	pag. 03
4	Attuazione del piano dei servizi.....	pag. 05
5	Percorsi della mobilità debole, sentieri e strade campestri .....	pag. 06
6	Cessioni di dotazioni territoriali minime a servizio da garantire negli interventi.....	pag. 07
7	Dotazione di aree per parcheggio pubblico.....	pag. 10
8	Dotazione di aree per parcheggio pertinenziale.....	pag. 11
9	Contributo costo di costruzione.....	pag. 12
10	Servizi di iniziativa privata.....	pag. 13
11	Utilizzazione edificatoria delle aree a servizio.....	pag. 14
12	Criteri per l'attuazione della rete ecologica comunale.....	pag. 16
13	Aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	pag. 17
14	Aree per servizi e impianti tecnologici di interesse pubblico.....	pag. 18
15	Impianti di telecomunicazione.....	pag. 18
16	Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose.....	pag. 19
17	Aree per attrezzature cimiteriali.....	pag. 19
18	Impegnativa di rinuncia a maggior indennizzo in caso di esproprio.....	pag. 20
19	Aree per la mobilità.....	pag. 20
20	Obbligo di cessione gratuita delle sedi stradali.....	pag. 20
21	Coordinamento del piano dei servizi col programma comunale delle opere pubbliche.....	pag. 20
22	Modifiche del piano dei servizi non comportanti variante.....	pag. 20

Allegati

- 1 Catalogo dei servizi e degli spazi pubblici



## 1. Elementi costitutivi del Piano dei servizi

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.r. 11 marzo 2005, n. 12. Congiuntamente al Documento di Piano e al Piano delle Regole costituisce, ai sensi della L.R. 12/2005, una articolazione del PGT.

1.1. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree destinate a servizio e necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

1.2. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

1.3. Il Piano dei Servizi:

- a) concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
- b) promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
- c) è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT, non ha termini di validità ed è sempre modificabile in una prospettiva di costante aggiornamento rispetto alle esigenze insorgenti.

1.4. il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

1.5. Il Piano dei Servizi è costituito, oltre che dalle presenti disposizioni attuative, dai seguenti elaborati:

- PS01 – Atlante dei servizi esistenti e del regime proprietario
- PS02 – Carta del progetto del piano dei servizi
- PS03 – Carta della rete ecologica comunale

1.6. Piano dei servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS) qualora presente.

1.7. Le aree esistenti sulle quali sono attuati servizi di interesse pubblico e generale sono individuate in cartografia PS01 - Atlante dei servizi esistenti e del regime proprietario, con specifica simbologia grafica secondo le categorie individuate dal seguente art. 2.

1.8. Le aree da destinare a nuovi servizi di interesse pubblico o generale sono individuate in cartografia con specifica simbologia grafica nella tavola PS02 - Carta del progetto del piano dei servizi.



## 2. Classificazione delle aree per spazi e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

2.1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, elencate a titolo non esaustivo al seguente comma, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

2.2. Le aree per infrastrutture ed attrezzature e servizi sono articolate nel seguente modo:

### a.) Aree per opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate all'art. 44, comma 3, della LR 12/05. Per le finalità del presente piano, le aree per opere di urbanizzazione primaria sono così disaggregate:

- a) Strade e sedi viarie, percorsi per la mobilità debole.
- b) spazi di sosta e parcheggio a servizio diretto degli edifici;
- c) fognatura;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) rete telefonica e impianti radio base;
- h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- i) spazi di verde attrezzato a servizio diretto dei singoli edifici;
- j) altre reti tecnologiche canalizzate, strutture dei servizi a rete quali cabine e centrali;
- k) parcheggi pertinenziali e non, ai sensi dell'art.69 della L.R. n.12/05.
- l) aree per impianti tecnologici ed ambientali di interesse pubblico, di cui agli artt. 10 e 11 delle presenti disposizioni attuative, oltre che gli impianti di depurazione (L. 475/88).

### b.) Aree per opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle elencate all'art. 44, comma 4, della LR 12/05. Per le finalità del presente piano, le aree per opere di urbanizzazione secondaria sono articolate nelle seguenti categorie:

SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	IC
<b>Servizi istituzionali</b>	
Sedi istituzionali ed amministrative, aziende municipalizzate, caserme, poste, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali	
<b>Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero</b>	
Attrezzature culturali e ricreativi, quali biblioteca, museo, teatro e sala conferenza, centro culturale, centri per corsi di formazione, centri sociali, sede di associazioni	
Attrezzature per lo sport ed il tempo libero (palestre, impianti e campi sportivi)	
<b>Servizi socio sanitari e assistenziali</b>	
Attrezzature ospedaliere (IRCCS, AO, ospedali classificati, accreditati), sede ASL, poliambulatori, ambulatori, centri medici e altri servizi di carattere sanitario.	
Attrezzature di diagnosi, cura e ricovero convenzionate (Hospice, R.S.A., centri diurni e di riabilitazione, servizi di assistenza domiciliare), casa di cura (Incluse day hospital e day surgery, ecc.), case di riposo, residenza assistita.	
Edilizia sociale come definita dal D.M. 22 aprile 2008 (edilizia residenziale pubblica)	



Altre attrezzature di servizio alla persona	
Asili nido e micronido	
Mercati di quartiere	
Cimiteri e attrezzature cimiteriali	
<b>SERVIZI PER L'ISTRUZIONE DI BASE E SECONDARIA</b>	<b>I</b>
Aree destinate ad attrezzature scolastiche, pubbliche o private di uso e interesse pubblico, scuole per l'infanzia e scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo di primo e secondo grado	
<b>SISTEMA DELLE AREE VERDI</b>	<b>V</b>
Verde stradale e generico, giardini e parchi urbani, verde di quartiere, spazi pubblici a carattere pedonale	
<b>SERVIZI PER LA MOBILITA' E LA SOSTA</b>	<b>P</b>
Parcheggi pubblici e di uso pubblico in sede propria, distinguendole dagli spazi di sosta ricavati lungo la carreggiata stradale, che vengono considerati fra le opere di urbanizzazione primaria	
Servizi, spazi, attrezzature ed edifici adibiti e connessi alle funzioni di trasporto pubblico locale, spazi e strutture di interscambio, intermodalità, ecc.	
<b>ATTREZZATURE PER SERVIZI RELIGIOSI</b>	<b>R</b>
Gli edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi come disciplinate dalla parte II, Titolo IV, Capo III della L.R. 12/2005, oltre che le attrezzature fisse destinate dagli enti di cui all'art. 1.1 della L. 206/2003 all'attività di oratorio e similari	
<b>SERVIZI TECNOLOGICI E AMBIENTALI</b>	<b>ST</b>
<b>AREA DI INTERESSE SOVRACOMUNALE</b>	<b>P.A.N.E.</b>

### 3. Norme generali per le aree a servizi previsti

Tutte le aree interessate dal presente piano ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale potranno essere utilizzate per la realizzazione di opere e servizi afferenti alle specifiche destinazioni d'uso correlate di cui al prospetto tabellare riportato nel precedente articolo, e sono assoggettate, per quelle in previsione individuate in cartografia con specifica simbologia grafica nella tavola PS02 - Carta del progetto del piano dei servizi ai sensi dell'art. 3 c. 12 della LR 12/05, a vincolo ablativo, per la cui efficacia temporale valgono le disposizioni di cui all'art. 9 del D.P.R. n. 327/2001 ed al secondo periodo del sopra citato comma della LR 12/05, salvo quanto disposto al comma successivo.

3.1. Detto vincolo decade qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.

3.2. Non sono soggette a vincolo preordinato all'espropriazione di cui al precedente comma 1 le aree specificatamente destinate a servizi religiosi di cui al seguente art. 17 delle presenti norme, e quelle contrassegnate con sigla DS nella Tavola PS2 di cui all'art. 4.5. delle presenti norme, per le quali il Piano demanda all'intervento del soggetto privato la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contempla la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione, anche mediante opportune forme di partenariato.

3.3. Entro il termine temporale di cui al comma 1, qualora non intervenga la dichiarazione di pubblica utilità finalizzata ad opere la cui realizzazione viene su di esse promossa dal Comune, se non risulteranno interessate da previsioni del programma triennale delle opere pubbliche o di piani attuativi approvati aventi ad oggetto la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ai sensi del comma 12 dell'art 9 della LR 12/05, per le aree destinate dal



presente piano ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale può essere prospettata:

a) la facoltà di attivare l'istituto della permuta con aree ritenute di maggiore interesse dall'amministrazione comunale, per l'attuazione del progetto del Piano dei Servizi di cui alla Tavola PS02 e PS03, nel rapporto minimo di 1:3, da formalizzarsi con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza. La formalizzazione della suddetta permuta non dà luogo alla contestuale possibilità di edificazione immediata dell'area permutata, ma l'ottenimento del titolo abilitativo per l'edificazione dell'area a servizio permutata dovrà avvenire necessariamente a seguito di Variante al Piano, anche a cura del soggetto promotore, ai sensi dell'art. 14 c. 5 della L.r. 12/2005 e s.m.i., e a seguito di attuazione del piano delle alienazioni e valorizzazione immobili comunale

b) in alternativa al punto a) la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale direttamente dai proprietari o soggetti attuatori, secondo quanto previsto dal c. 3 art. 11 della LR 12/05 secondo paragrafo. Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, potrà dichiarare ammissibile detta realizzazione oppure motivatamente escluderla. Nell'ipotesi di accoglimento della richiesta, il progetto relativo all'attrezzatura privata da realizzare sarà accompagnato da bozza di convenzione il cui testo andrà concordemente definito con i competenti uffici comunali. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento.

3.4. I proprietari delle aree di cui al precedente comma, anche dopo la scadenza del termine di efficacia quinquennale del vincolo ablativo, potranno chiedere l'applicazione delle disposizioni relative alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale.

3.5. Nelle aree destinate dal presente piano ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è consentito sia completare le attrezzature esistenti, che realizzare nuove e diverse attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei Servizi, Piano Triennale delle Opere Pubbliche) e/o con un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, e secondo i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi definiti dal successivo art. 13 delle presenti norme.

3.6. Le destinazioni d'uso delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona. Ai sensi dell'art. 9, comma 15 della L.R. 12/2005, previa motivata deliberazione del Consiglio Comunale, è ammessa sulle aree individuate dal Piano dei Servizi, pur in assenza di variante dello stesso, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle indicativamente previste.

3.7. Qualora nelle tavole di Piano risulti riportata l'individuazione di aree a servizi all'interno del perimetro dei Piani attuativi e dei Permessi di costruire convenzionato, se non diversamente specificato, l'individuazione è da considerarsi indicativa quanto alla localizzazione, che potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico - ambientale e di funzionalità urbanistica, ma prescrittiva quanto alla quantità (dato metrico minimo) così come definite nel Piano dei Servizi o dalle rispettive schede di disciplina (ove esistenti), o, ove queste non siano definite per lo specifico comparto, secondo modalità e misure da concordarsi con l'amministrazione comunale in sede di convenzionamento.



3.8. I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla L.r. 12/2005 e s.m.i..

3.9. Nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ed in particolare il decreto Presidente della Repubblica 24.07.1996 n. 503 emanato in attuazione dell'art. 27 della legge 30.03.1971 n. 118, la legge 9.01.1989 n. 13, nonché, per quanto applicabili il Decreto del Ministero dei lavori pubblici 14.06.1989 n. 236 e s.m.i. e la legge regionale 20.02.1989 n. 6.

3.10. Regime transitorio delle aree per servizi e spazi pubblici.

Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, è vietata la realizzazione su di esse di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto. Sugli edifici esistenti all'interno di dette aree sono consentiti gli interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria previsti dalla legge (di cui all'art. 3 c. 1 lettere a) e b) del DPR 380/2001) per gli edifici non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione.

#### **4. Attuazione del piano dei servizi**

Le previsioni del Piano dei servizi si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate sulle tavole del Piano dei Servizi, piuttosto che mediante l'intervento diretto da parte del soggetto privato attuatore nelle modalità e forme previste dalle vigenti leggi. Fermo restando il rispetto delle norme di prevalenza di cui all'art. 2 delle Norme del Piano delle Regole.

4.1. L'acquisizione da parte del Comune può avvenire con le procedure di Legge riguardanti le opere di pubblica utilità, ovvero tramite cessione gratuita nell'ambito delle procedure per l'attuazione delle previsioni del PGT, oltre che della permuta, definiti dal precedente art. 3.3..

4.2. Le dotazioni territoriali minime di aree a servizi, di cui al seguente art. 8, ovvero le superfici richieste in cessione a titolo di compartecipazione all'interno degli ambiti di trasformazione di cui all'Allegato 1 delle norme del Documento di Piano e le superfici richieste in cessione a titolo di compartecipazione all'interno degli ambiti a prescrizione specifica (APS) e ambiti a pianificazione convenzionata (APC) di cui agli Allegati 3 e 2 delle norme Piano delle Regole vengono reperite a seguito di cessione gratuita all'amministrazione comunale. In alternativa alla cessione gratuita, qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile oppure, per la loro estensione, conformazione, o per altre ragioni correlate a programmi comunali di intervento, non sia ritenuta opportuna dal Comune, è possibile procedere mediante la corresponsione al comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, piuttosto che mediante la diretta realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere pubbliche e/o di interesse pubblico di uguale utilità economica, da concordare con l'amministrazione comunale.



4.3. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati dal Comune per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica. In tutti i casi, i proventi delle monetizzazioni dovranno essere impiegati per la realizzazione delle rispettive opere di urbanizzazione primarie e secondarie oggetto di monetizzazione, secondo le indicazioni del Piano dei servizi.

4.4. I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del Comune o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole, aree di rispetto o aree sulle quali non possono essere attuate trasformazioni.

4.5. In tal senso, la tavola PS02 – Carta del progetto del piano dei servizi individua con apposita sigla DS le previsioni a servizio che, ai sensi del c. 13 art. 12 della L.r. 12/2005 e s.m.i., demandano all'intervento del soggetto privato la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione, anche mediante opportune forme di partenariato, secondo quanto stabilito dal seguente art. 10 delle presenti norme.

- DS01 - Ambito polivalente ovvero: servizi culturali, per lo sport e il tempo libero; servizi socio-sanitari e assistenziali; servizi alla persona.

4.6. I limiti e gli indici di edificabilità delle aree del Piano dei Servizi sono definiti in sede di approvazione del progetto esecutivo, tenendo conto dei parametri e degli indici definiti dal seguente art. 13 delle presenti norme.

## **5. Percorsi della mobilità debole, sentieri e strade campestri**

Il piano individua con apposito segno grafico i percorsi della mobilità debole esistenti e/o di nuova formazione e i sentieri e strade campestri esistenti. L'insieme dei percorsi individua la maglia della mobilità della rete ecologica comunale.

5.1. I percorsi della mobilità debole sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico e destinati prevalentemente ai pedoni ed ai ciclisti con annessa circolazione di mezzi a motore per le attività agricole e per l'accesso ai fabbricati esistenti. I percorsi della mobilità debole di nuova formazione dovranno avere una larghezza minima di m 1,50 e massima di m 2,50 salvo casi particolari e le eventuali modifiche da approvare con il progetto definitivo. Il tracciato dei percorsi di nuova formazione indicato nel piano, fermi restando i punti di recapito, potranno subire, in fase attuativa, modifiche al tracciato senza comportare variante. L'esatta indicazione delle aree di ingombro oggetto di successivo esproprio, incluse le aree necessarie per le relative intersezioni, saranno definiti in sede di approvazione dei relativi progetti definitivi e conseguenti piani particellari di esproprio.

5.2. I sentieri e le strade campestri possono non essere pubblici e/o di uso pubblico e pertanto si dovranno definire degli accordi per il transito della mobilità non connessa all'uso agricolo o all'accesso ai fabbricati esistenti. L'individuazione di tali tracciati, prevalentemente in ambiti agricoli, è da intendersi indicativa al fine di completare la maglia della mobilità esterna al tessuto urbano consolidato.



**6. Cessioni di dotazioni territoriali minime a servizio da garantire negli interventi**

Il Piano dei Servizi definisce le dotazioni territoriali minime di aree da destinarsi a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate negli interventi in attuazione delle previsioni di Piano. Oltremodo vengono definite le percentuali di possibile monetizzazione che, caso per caso, a seguito di approfondimenti specifici rispetto alla dotazione dei servizi esistenti potrà essere concessa previo parere favorevole dell'Amministrazione.

6.1. Le dotazioni territoriali minime di aree da destinarsi a servizi pubblici o di uso pubblico sono dimensionate facendo convenzionalmente corrispondere, per gli ambiti residenziali, ad ogni abitante un Volume Urbanistico VU di 150 mc e una SL di 50 mq, comprensivi anche delle destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (negozi di vicinato, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).



6.2. Dotazione di aree a servizi:

a.) per gli interventi di nuova costruzione attuati mediante il ricorso a Piani attuativi, per le previsioni delle aree di trasformazione (di cui all'Allegato 1 delle norme del Documento di Piano) comprensive le relative varianti, per gli ambiti a prescrizione specifica - APS (di cui all'Allegato 3 delle norme del Piano delle Regole) e gli ambiti a pianificazione convenzionata - APC (di cui all'Allegato 2 delle norme del Piano delle Regole) si applicano i seguenti parametri.		
<u>- Per destinazioni residenziali (Gf1)</u>		
60% della SL		Monetizzabile 50%
Ridotta a:		
50% della SL	per interventi in aree libere all'interno del tessuto urbano consolidato	Monetizzabile 50%
30% della SL	per interventi in aree già urbanizzate ed edificate	Monetizzabile 50%
<u>- Per funzioni produttive ed artigianali (Gf2)</u>		
15% della SL		Monetizzabile 35%
<u>- Per funzioni direzionali – terziarie e pubblici esercizi (Gf 3)</u>		
100% della SL		Monetizzabili 35%
<u>- Per destinazioni ed attività commerciali (Gf4)</u>		
100% della SL	per le attività di vicinato e tutte le categorie di medie strutture di vendita	Non monetizzabili
200% della SL	per le grandi strutture di vendita GS	Non monetizzabili
b.) per gli interventi edilizi di cui alla lett. a.), b.), c.), e.), art. 3 del Dpr. 380/2001 s.m.i. nulla è dovuto. Per gli interventi edilizi di cui alla let. d.), art. 3 del Dpr. 380/2001 s.m.i. all'interno del TUC ed esterni agli ambiti a prescrizione specifica - APS (di cui all'Allegato 3 delle norme del Piano delle Regole) e agli ambiti a pianificazione convenzionata - APC (di cui all'Allegato 2 delle norme del Piano delle Regole) si applicano i seguenti parametri.		
<u>- Per destinazioni residenziali (Gf1)</u>		
Dotazione minime richieste per gli interventi di cui alla let. c) comma 1 art. 13 delle norme del Piano delle Regole.		Monetizzabile 100%
<u>- Per funzioni produttive ed artigianali (Gf2)</u>		
Dotazione minime richieste per gli interventi di cui alla let. c) comma 1 art. 13 delle norme del Piano delle Regole.		Monetizzabile 100%
<u>- Per funzioni direzionali – terziarie e pubblici esercizi (Gf 3)</u>		
Dotazione minime richieste per gli interventi di cui alla let. c) comma 1 art. 13 delle norme del Piano delle Regole.		Monetizzabile 100%
<u>- Per destinazioni ed attività commerciali (Gf4)</u>		
100% della SL	per le attività di vicinato e tutte le categorie di medie strutture di vendita	monetizzabili nella misura del 30% e fino ad un massimo del 50% solo se all'interno dell'Area R1 aree dei centri e dei nuclei storici di cui all'art. 15 delle norme del Piano delle Regole
200% della SL	per le grandi strutture di vendita GS	monetizzabili nella misura del 30% e fino ad un massimo del 50% solo se all'interno dell'Area R1 aree dei centri e dei nuclei storici di cui all'art. 15 delle norme del Piano delle Regole



6.3. Per gli ambiti a prescrizione specifica (APC), di cui all'allegato 2 del Piano delle Regole, è data facoltà di monetizzazione dell'intera superficie prevista al precedente art. 6.2 fermo restando la dotazione di aree per parcheggio pubblico di cui all'art. 7, dei parcheggi pertinenziali di cui ai all'art. 8 e di quanto espressamente indicato nelle prescrizioni di ogni singola scheda.

6.4. Variazione del fabbisogno di dotazioni territoriali per aree a servizi conseguente a mutamenti di destinazione d'uso.

a. È considerato alla stregua di cambio d'uso anche il passaggio da una classe dimensionale ad altra per i gruppi funzionali Gf4 comportante incremento della superficie di vendita (Sv).

b. Le aree a servizio da garantire conseguenti ad un cambio di destinazione d'uso ammissibile, connesso all'esecuzione di opere edilizie, sono da intendersi dedotte delle aree per servizi e spazi pubblici eventualmente già cedute in coerenza con la destinazione d'uso precedente e calcolate secondo le seguenti dotazioni minime:

Per funzioni residenziali Gf.1.; Gf.3.1.; Gf.3.5./R; Gf.3.6.1; Gf.4.1.; Gf.3.10.1.		
Da 0 a 150 mq di SL	5% della SL complessiva	Monetizzabili 100%
Da 151 mq a 500 mq di SL	15% della SL complessiva	Monetizzabili 100%
Oltre i 500 mq di SL	30% della SL complessiva	Monetizzabili 100%
Per funzioni produttive ed artigianali (Gf2)		
Da 0 a 150 mq di SL	5% della SL complessiva	Monetizzabili 100%
Oltre i 150 mq di SL	15% della SL complessiva	Monetizzabili 100%
Per funzioni direzionali – terziarie e pubblici esercizi Gf.3.2.; Gf.3.3.; Gf.3.4.; Gf.3.5./P; Gf.3.6.2; Gf.3.8.; Gf.4.2.		
Da 0 a 150 mq di SL	5% della SL complessiva	Monetizzabili 100%
Da 151 mq a 500 mq di SL	30% della SL complessiva	Monetizzabili 100%
Oltre i 500 mq di SL	50% della SL complessiva	Monetizzabili 100%
Per destinazioni ed attività commerciali Gf.4.3.; Gf.3.10.1.; Gf.3.10.2.; Gf.3.10.3.		
Da 0 a 150 mq di SL	5% della SL complessiva	Monetizzabili 100%
Da 151 mq a 500 mq di SL	100% della SL complessiva	Monetizzabili 100%
Oltre i 500 mq di SL	200% della SL complessiva	Monetizzabili 100%

6.5. Ove necessario, il titolo abilitativo alla edificazione è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune, senza corrispettivo, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti all'intervento.

6.6. In luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, è possibile prevedere la cessione di altra area o di immobile nel territorio comunale o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire previo parere favorevole dell'Amministrazione, da determinarsi con le vigenti norme del piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.

6.7. Servitù di uso pubblico o regolamento d'uso

i. Al fine di garantire la fruizione pubblica potranno, in via alternativa, essere concordati, ai sensi dell'art. 9, c. 10 della L.r. 12/2005 e s.m.i., il ricorso alla costituzione di servitù di uso pubblico, da costituire con la convenzione o in esecuzione di obbligo con essa assunto,



oppure il ricorso a regolamento d'uso che dovrà essere allegato alla convenzione ed al cui rispetto l'operatore si impegnerà per sé e suoi aventi causa. La Giunta Comunale approverà uno schema tipo di "Regolamento d'uso" da utilizzare con le modifiche che nei diversi casi risulteranno occorrenti in relazione alle caratteristiche delle diverse attrezzature. Il suddetto Regolamento dovrà avere tutti i contenuti necessari a garantire la fruizione pubblica sopra richiamata.

ii. Ai sensi dell'art. 9, c. 10 della L.r. 12/2005 e s.m.i., negli interventi di tipo non residenziale, all'interno delle superfici da destinarsi a servizi e spazi pubblici, da reperire nelle quantità minime definite dai commi 2 e 4 del presente articolo, potrà essere computata anche la quota di parcheggi pertinenziali definita dall'art. 8 delle presenti norme,

iii. Allo stesso modo, negli interventi di tipo non residenziale, la dotazione territoriale di aree per verde pubblico riferite alle destinazioni d'uso non residenziali è soddisfatta (in tutto, o in parte, a seconda delle quantità di dotazioni territoriali per servizi pubblici dovute ai sensi dei precedenti commi 2 e 4 del presente articolo) con l'assoggettamento all'uso pubblico perpetuo delle aree a verde permeabile da garantire negli interventi, purché reperite all'esterno della recinzione dell'area, e in area sempre accessibile

iv. In entrambi i casi, la manutenzione e la gestione delle aree è affidata attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

## 7. Dotazione di aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico

La dotazione minima dovuta di parcheggi pubblici o di uso pubblico è espressa dalla seguente tabella.

Dotazione di parcheggi	Gruppi funzionali
Pari al 20% della SL prevista al precedente articolo 6.2. o 6.4.	Gf.1.; Gf.3.1.; Gf.3.5./R; Gf.3.6.1; Gf.4.1.
Pari al 50% della SL prevista al precedente articolo 6.2. o 6.4.	Gf.2.; Gf.3.2.; Gf.3.3.; Gf.3.4.; Gf.3.5./P; Gf.3.6.2; Gf.3.8.; Gf.4.2.
Pari al 70% della SL prevista al precedente articolo 6.2. o 6.4.	Gf.4.3.; Gf.3.10.1.; Gf.3.10.2.; Gf.3.10.3.

7.1. La regolamentazione e relativa dislocazione potrà essere esaminata caso per caso rispetto a specifiche necessità valutate in fase attuativa ed eventualmente monetizzata previo parere favorevole dell'Amministrazione. Detta superficie comprende lo spazio necessario allo stazionamento dei veicoli e quello di accesso e manovra. I parcheggi dovranno avere forma regolare ed ordinata con spazi di sosta per le autovetture di dimensione minima di m 2,50 x 5,00 e dovrà essere garantita l'accessibilità diretta da pubblica via e/o spazio pubblico.

7.2. In fase attuativa l'Amministrazione potrà, a seguito di specifiche necessità approfondite caso per caso, richiedere che la quota di servizi previsti al precedente art. 6.2. venga interamente destinata alla realizzazione di aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico, in aggiunta alla dotazione di aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico prevista dal presente art. 7.

7.3. In ogni caso il numero dei posti auto realizzati non dovrà essere inferiore a quelli risultanti dalla superficie dell'area destinata a parcheggi divisa per 25 e comunque non inferiore ad un posto auto così come regolamentato al precedente comma. Nei parcheggi con capienza superiore a 10 posti auto è prescritta la sistemazione a verde alberato tra i posti



auto di una superficie minima di mq 1 per ogni posto auto, al fine di contribuire alla dotazione verde e alla rete ecologica comunale ed eventualmente monetizzabili qualora sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione nella configurazione del parcheggio. Detta superficie non dovrà ridurre la superficie minima destinata a parcheggio.

## 8. Dotazione di aree per parcheggio pertinenziate

8.1. Negli interventi edilizi di nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, si devono prevedere superfici per parcheggi privati di pertinenza nella quantità minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto oltre specificato.

Per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento è il Volume Urbanistico VU ricavato moltiplicando la SL per l'Altezza Urbanistica AU fissata dal presente Piano delle Regole per tutte le destinazioni d'uso nella misura di m 3,00 per ciascun piano.

8.2. Ferme restando le disposizioni del precedente art. 8.1. e di quanto previsto all'art. 14.4 del Piano delle Regole, per le destinazioni d'uso di seguito indicate si prescrive altresì la verifica che le superfici per parcheggi privati di pertinenza garantiscano le seguenti dotazioni, in aggiunta alle dotazioni disposte al precedente articolo 8.1.:

- a) per la residenza (Gf 1): posti auto (stalli) nel numero di 1 per ogni alloggio;
- b) per le attività direzionali e terziarie con SL > 250 mq (Gf 3.2 e 3.3), per i pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago (Gf 3.6 e Gf 3.10 e successivi) e per le attività commerciali (Gf 4 e successivi), realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti: posti auto (stalli) per una superficie pari al 20% della SL;

8.3. Gli spazi di parcheggio comprendono i parcheggi scoperti all'interno e/o all'esterno della recinzione, le autorimesse ed i relativi spazi di manovra.

- a.) il reperimento può avvenire nell'ambito del lotto o eventualmente in un raggio di 300 m dai limiti dell'area oggetto d'intervento;
- b.) si intende per "posto auto" una superficie di mq 12,50 (m 2,50 x 5), idonea allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di accesso e manovra. Per detti posti auto dovrà essere documentata l'adeguatezza e la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra;
- c.) nei parcheggi con capienza superiore a 10 posti auto è prescritta la sistemazione a verde alberato tra i posti auto di una superficie minima di mq 1 per ogni posto auto, al fine di contribuire alla dotazione verde e alla rete ecologica comunale ed eventualmente, la dotazione a verde, monetizzabili qualora sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione nella configurazione del parcheggio.

8.4. La verifica della dotazione disposta al presente articolo deve essere effettuata anche nel caso di cambio d'uso di fabbricati esistenti senza incremento della SL, con le seguenti limitazioni:

- a.) non è soggetto a verifica il cambio d'uso riguardante una SL inferiore a mq 250;
- b.) la verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali deve essere effettuata con riferimento al solo maggior fabbisogno determinato dalla nuova destinazione



8.5. Le autorimesse sotterranee realizzate ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/1989 dovranno essere comprese entro il profilo preesistente del terreno e potranno essere ricavate in corrispondenza delle aree scoperte di pertinenza a condizione che vengano rispettate le superficie drenanti.

## 9. Contributo costo di costruzione

Ai sensi di quanto disposto dalla L.r. 12/2005 e s.m.i. e del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia comportanti anche modificazioni delle destinazioni d'uso, fatto salvo le eventuali deroghe previste dalle leggi in vigore, sono soggetti, in ordine a quanto previsto dalle tariffe vigenti, alla corresponsione del contributo di costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondo quanto stabilito rispettivamente dagli artt. 43 e 44 della Lr. 12/2005 e s.m.i..

9.1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Comune, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi e a quelle del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

9.2. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, relative alle opere definite dall'art. 2 delle presenti norme, nel rispetto del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i., ad esclusione delle opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del Comune. Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza e le modalità per l'eventuale presa in carico delle opere. Le opere di urbanizzazione primaria devono comunque essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

### 9.3. Maggiorazioni del contributo di costruzione

a) La tavola PS02 del Piano dei Servizi identifica con apposita simbologia le aree agricole allo stato di fatto all'interno delle quali si applicano le maggiorazioni del contributo di costruzione secondo quanto stabilito dal combinato disposto regionale di cui al c. 2bis art.43 Lr. 12/2005 e s.m.i. e c. 10 art. 5 della Lr. 31/2014 e nella misura definita dal regolamento dell'amministrazione comunale.

b) Nel periodo transitorio di cui al c. 10 art. 5 della L.r. 31/2014, per tutti gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono definite le seguenti maggiorazioni del costo di costruzione, da ritenersi aggiuntive rispetto a quelle definite dal precedente comma 1:

- i. pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- ii. pari al cinque per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
- iii. gli importi di cui alle lettere a) e b) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione



ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

c) La maggiorazione di cui al precedente comma 3 non dev'essere applicata in riferimento a permessi di costruire già rilasciati alla data del 2 dicembre 2014, come pure alle DIA già presentate alla medesima data. Nel caso di interventi a destinazione produttiva, la maggiorazione non va applicata sull'importo classificato come "smaltimento rifiuti", che di norma va a sostituire il contributo sul costo di costruzione.

## **10. Servizi di iniziativa privata**

Sono qualificabili come servizi anche i servizi e le attrezzature private, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione del settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.

10.1. La qualità dei servizi pubblici di iniziativa privata deve essere conforme alla Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 27.01.1994 e D.lgs n. 286 del 30.07.1999 e successive disposizioni regionali e comunali.

10.2. I servizi realizzati da soggetti privati sono accreditabili come servizi pubblici se hanno gli stessi requisiti di qualità dei servizi pubblici, requisiti che devono risultare dai progetti esecutivi approvati contestualmente alla Convenzione se fan-no parte di un Piano attuativo.

10.3. La gestione dei servizi da parte dei soggetti privati o di concessionari è subordinata ad atto di asservimento o a regolamentazione d'uso che rispetti i seguenti contenuti essenziali, indicati negli atti di Convenzione o concessione:

- a) capitolato dettagliato di manutenzioni ordinarie e straordinarie programmate per garantire la durata nel tempo delle opere in condizioni di efficienza e sicurezza
- b) qualità prestazionale rispondente alla Direttiva Presidenza del Consiglio dei Ministri 27.01.1994 e DL n. 286 del 30.07.1999 "Carta dei servizi".
- c) metodologia per determinare le condizioni economiche (prezzi, tariffe, ecc.) di accesso per il pubblico e le condizioni agevolate per categorie speciali in relazione alla tipologia del servizio offerto.

10.4. Gli atti ed i regolamenti di cui sopra dovranno comunque garantire:

- a) una durata dell'asservimento per almeno 30 anni;
- b) la prestazione di idonee garanzie da parte dell'interessato, che coprano adeguatamente gli impegni assunti;
- c) l'individuazione dei livelli minimi qualitativi e quantitativi desiderabili;
- d) l'individuazione di penali in caso di inadempimento;
- e) le modalità di controllo e verifica del servizio reso;
- f) le modalità da attuare per garantire la completa fruibilità ed accessibilità, senza alcuna discriminazione, del servizio.

10.5. Nel caso in cui i servizi rimangano di proprietà dei soggetti privati proponenti, il loro valore non può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui, invece, la Convenzione preveda la realizzazione e la gestione del servizio da parte del privato per un determinato periodo di tempo al termine del quale l'opera viene ceduta gratuitamente al Comune, il costo dell'opera sostenuto dal privato risultante dalla contabilità dei lavori,



effettuata secondo le regole della contabilità pubblica, è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione dovuti riducendolo di 1,8% per ogni anno di durata della Convenzione sino ad un massimo del 54% pari a una durata trentennale.

## 11. Utilizzazione edificatoria delle aree a servizio

Ai fini dell'utilizzazione edificatoria delle aree destinate a servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale si richiamano in primo luogo le definizioni dei parametri edilizi e degli indici contenute nell'art. 3 delle Norme del Piano delle Regole.

11.1. Fermo restando la possibilità, in caso di necessità, di permesso di costruire in deroga per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico secondo quanto previsto dall'art. 40 della Lr. 12/2005 e s.m.i., all'interno delle aree a servizio esistenti e di previsione l'edificazione deve rispettare i seguenti parametri ed indici urbanistici ed edilizi:

a. in aree libere di nuova previsione

IT = 0,5 mq/mq

IC = 0,50

IPT = 0,30

Altezza dell'edificio = 11,5 m

Devono essere rispettate le distanze stabilite dall'art. 5 delle norme del Piano delle Regole.

b. Per quanto riguarda le aree a servizi ed attrezzature esistenti alla data di adozione delle presenti norme, che abbiano saturato i parametri di cui al precedente punto a., il Piano dei Servizi ne conferma, attraverso la sua cartografia e le presenti norme, il mantenimento con possibilità di ampliamento per ogni tipologia di servizio e attrezzatura presente, secondo le seguenti modalità:

i. purché IC = 0,50 e Altezza dell'edificio = 11,5 m o esistente se Altezza dell'edificio esistente > 11,5 m; per le attrezzature esistenti con IC > 0,50 è ammesso l'incremento della superficie coperta nel limite del 10% dell'esistente;

ii. possibilità di utilizzo delle superfici scoperte ad attività pertinenti i servizi esercitati, fatto salvo il rispetto dei rapporti drenanti delle aree scoperte pari a IPT = 0,30 o IPT = esistente + 0,10 se IPT esistente < 0,30.

iii. gli interventi edilizi afferenti alle attrezzature a servizio dovranno comunque rispettare le distanze stabilite dall'art. 5 delle norme del Piano delle Regole.

iv. gli interventi edilizi afferenti alle attrezzature a servizio dovranno comunque rispettare gli adempimenti di cui al RR. 17/2017 in tema di invarianza idraulica, ove applicabili.

11.2. Nel caso si debbano superare i suddetti indici e quelli relativi al tessuto contermini, il progetto dell'opera pubblica di nuova edificazione e/o in ampliamento dell'esistente dovrà essere corredato da un apposito elaborato necessario ai fini della valutazione paesistica al fine di verificarne l'inserimento e la contestualizzazione degli ingombri in funzione della localizzazione territoriale.

11.3. Nelle aree per attrezzature sportive è ammessa la costruzione per l'alloggio del custode con SL massima di 150 mq e di strutture per attività di supporto e complementari a servizio dell'utenza nella misura massima del 20% della SL esistente o di progetto.

11.4. Nelle aree per attrezzature socio sanitarie e assistenziali, per attrezzature culturali, per lo sport e il tempo libero e per servizi religiosi è ammessa la costruzione per l'alloggio del custode o del titolare del servizio con SL massima di 150 mq e di strutture per attività di supporto e complementari a servizio dell'utenza nella misura massima del 20% della SL esistente o di progetto.



11.5. Dotazioni minime di spazi a parcheggio pertinenziale.

Le attrezzature costituenti i servizi pubblici e di interesse pubblico dovranno essere dotate di idonei spazi di sosta adeguatamente dimensionati. A tal fine, devono essere garantite le superfici a parcheggio minime prevista dalla legge e dagli artt. 7 e 8 delle presenti norme. Sono previsti indicativamente i seguenti posti auto pubblici o di uso pubblico, da concordare con l'amministrazione comunale, definiti per possibile tipologia di servizio:

Luoghi di riunione di importanza sovra locale (ad es. Teatro, Sale cinematografiche, Sale concerti, Sale Polifunzionali, Sale di conferenze, Auditorium)	1/5 posti a sedere
Ambienti sportivi senza spettatori	1/250 mq di superficie sportiva
Centri sportivi e piscine con posti per spettatori	1/3 utenti
Scuole di base	1/25 scolari
Altre scuole di istruzione generale, scuole professionali scuole professionali specialistiche	1/6 studenti
Scuole superiori	1/3 studenti
Asili d'infanzia, scuole materne e simili	1/25 bambini (min 2)
Ambienti per il tempo libero dei giovani	1/100 mq di superficie adibita a servizio

La superficie convenzionale dei parcheggi è definita in mq. 25 per posto auto, comprensivi di spazi di manovra. Tali quantità possono essere monetizzabili, ove non ritenute strategiche dall'amministrazione comunale, in caso di cambi di destinazione d'uso e in generale di ristrutturazione senza demolizione del patrimonio edilizio esistente.

Ogni parcheggio dovrà prevedere una quantità di posti auto per disabili pari a 1/40 dei posti auto totali.

Dovranno avere forma regolare ed ordinata con spazi di sosta per le autovetture di dimensione minima di m 2,50 x 5,00.

Nei parcheggi con capienza superiore a 10 posti auto è prescritta la sistemazione a verde alberato tra i posti auto di una superficie minima di mq 1 per ogni posto auto, al fine di contribuire alla dotazione verde e alla rete ecologica comunale ed eventualmente monetizzabili qualora sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione nella configurazione del parcheggio.

11.6. I progetti che riguardano gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici isolati di valore storico e artistico dovranno essere coerenti con la disciplina specifica di cui all'art. 14 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole.

11.7. In generale nelle aree destinate a verde pubblico non è ammessa alcuna edificazione. Potranno esservi realizzati manufatti per il gioco dei bambini e dei ragazzi e chioschi per il ricovero di attrezzi e materiali. La realizzazione nelle aree di verde pubblico di eventuali ulteriori attrezzature o servizi, anche a gestione privata, quali chioschi bar e ristoranti e somministrazione di alimenti e bevande in generale, dovrà essere oggetto di specifica procedura di evidenza pubblica, nel rispetto delle disposizioni di legge, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

11.8. La realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.



## 12. Criteri per l'attuazione della rete ecologica comunale

La Tavola PS03 del Piano dei servizi individua gli spazi e i sedimi del territorio comunale interessati a vario titolo dagli elementi costitutivi del progetto di rete ecologica verde comunale.

12.1. Il progetto di rete ecologica verde comunale è finalizzato a garantire la salvaguardia a livello locale della continuità ecosistemica e garantire il raggiungimento dell'obiettivo di incremento della biodiversità nel territorio comunale.

12.2. Ai fini della tutela e della attuazione della Rete Ecologica locale di primo e di secondo livello si richiamano i contenuti di indirizzo e i criteri attuativi definiti nel documento Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli Enti Locali (DGR del 26 novembre 2008 n. 8/8515 e delle connesse DGR 6415/2007 e DGR 6445/2997).

12.3. Le aree soggette alla rete ecologica provinciale dovranno rispettare la Normativa Tecnica del PTCP, salvo modifiche e varianti autorizzate dall'Ente Provinciale.

12.4. Per gli elementi costitutivi della rete ecologica di cui agli artt. 20, 21, 22 e 23 delle norme del Piano delle Regole, oltre che le disposizioni di cui all'art. 13 delle presenti norme relativamente alla disciplina delle "aree non soggette a trasformazione urbanistica". La gestione di suddetti spazi dovrà comunque risultare coerente con i principi di attuazione, gestione e manutenzione della rete ecologica territoriale, mediante l'applicazione delle disposizioni di cui alla Dgr n. 10962/2009, dei relativi criteri di programmazione territoriale degli enti locali formulati dalla Giunta regionale, delle "buone pratiche per la rete ecologica regionale in Lombardia" Regione Lombardia - Ersaf (ottobre 2011), infine delle "Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete Ecologica Regionale" (2011).

12.5. All'interno delle superfici interessate dai corridoi della rete ecologica comunale, rappresentati nella Tavola PS03 con apposito segno grafico e denominati REC di 1° livello: direttrici di permeabilità extraurbana (principali), non possono, nella fascia pari a 25 m equivalente alla larghezza del corridoio, essere alterate le condizioni ambientali ed ecosistemiche esistenti, né introdotti elementi antropici che possano compromettere i valori di continuità e connettività ambientale esistenti. Devono essere pertanto attuati e realizzati interventi finalizzati al miglioramento ambientale ed ecosistemico dei corridoi ecologici. Qualora i corridoi ecologici e le rispettive fasce di tutela comprendono strade o altri elementi infrastrutturali sono consentiti gli interventi finalizzati alla manutenzione ed al mantenimento della funzionalità ed operatività di questi ultimi.

12.6. All'interno degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano di cui all'Allegato 1 delle Norme del Documento di Piano e gli ambiti di disciplina del Piano delle Regole di cui agli Allegati 2 e 3 delle Norme del Piano delle Regole e le relative norme, gli interventi dovranno ottemperare alle specifiche prescrizioni di scheda, fermo restando che le superfici comprese nelle fasce della rete ecologica concorrono al calcolo delle possibilità edificatorie.

12.7. In generale nelle aree destinate a verde pubblico individuate nella Tavola PS02 non è ammessa alcuna edificazione. Potranno esservi realizzati manufatti per il gioco dei bambini e dei ragazzi e chioschi per il ricovero di attrezzi e materiali. La realizzazione nelle aree di verde pubblico di eventuali ulteriori attrezzature o servizi, anche a gestione privata, quali chioschi bar e ristoranti e somministrazione di alimenti e bevande in generale, dovrà essere



oggetto di specifica procedura di evidenza pubblica, nel rispetto delle disposizioni di legge, previa deliberazione del Consiglio Comunale

12.8. In generale, le opere di mitigazione e compensazione ambientale dovranno privilegiare interventi con tecniche di ingegneria naturalistica, secondo quanto contenuto nella D.G.R. n. 48740 del 29 febbraio 2000 "Approvazione direttiva "quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica", riferendosi il più possibile al "Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale"

### **13. Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Ai sensi del comma 1 dell'articolo 9 della Legge 12/2005, è compreso nel concetto di "servizi" anche "il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato", identificato all'interno del territorio comunale le aree disciplinate dall'art. 20 (ambiti a verde di connessione ambientale inedificabili (VC)) delle norme del Piano delle Regole, da intendersi "aree non soggette a trasformazione urbanistica" ai sensi della let. c) c. 4 art. 10 della Lr. 12/2005 e s.m.i.

13.1. Tali aree svolgono, a differente titolo, uno specifico ruolo ecologico e paesaggistico funzionale alla qualità degli insediamenti residenziali e alla vita degli abitanti, costituendo al tempo stesso salvaguardia delle aree boscate e delle residue naturalità esistenti nel territorio di Olginate e garanzia di continuità del non edificato, consentendo di preservare il sistema dei corridoi ecologici e la creazione di una continuità delle aree verdi di rilevanza sovra comunale con quelle di rilevanza locale.

13.2. Pertanto tali aree, non edificabili, sia pubbliche che private, vanno conservate, qualificate e devono essere intraprese azioni per il potenziamento della vegetazione autoctona, incrementandola o sostituendola con una adeguata varietà di specie e di dimensione idonea. Ai privati proprietari è vietato eseguire interventi sulla vegetazione esistente che eccedano l'ordinaria manutenzione, o che non siano debitamente autorizzati dagli Organismi competenti del Comune e degli altri Enti preposti.

13.3. Fatta salva la prioritaria funzione ambientale, che sarà perseguita attraverso i rimboschimenti, il riequipaggiamento di sentieri, il miglioramento della biodiversità vegetale, in queste aree, previa valutazione di possibili alternative, è possibile l'insediamento di spazi a servizio nel rispetto della norma di zona prevalente, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agroforestali e ambientali utili al progetto di rete ecologica sviluppato nel piano dei servizi.

13.4. All'interno delle aree non soggette a trasformazione urbanistica potranno essere realizzate altresì attrezzature e percorsi connessi alla mobilità debole volti a consentire una piena fruizione degli spazi aperti e delle eventuali aree boscate esistenti, a completamento delle specifiche connessioni previste nel Piano dei Servizi, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta), materiali adatti allo scopo.

13.5. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica ancorché non soggette ad esproprio, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare e, possibilmente, da mantenere aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari.



#### **14. Aree per servizi e impianti tecnologici di interesse pubblico**

Sono le aree destinate alla realizzazione di impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, quali impianti di depurazione, piattaforme di raccolta ed impianti di trattamento dei rifiuti, centrali telefoniche, stazioni delle infrastrutture di trasporto dell'energia, serbatoi ed impianti dell'acquedotto nonché delle relative strutture per la manutenzione, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché delle relative strutture per la manutenzione.

14.1. All'interno di dette aree sono consentiti gli interventi di ampliamento e nuova installazione di impianti e quanto altro necessario all'ammodernamento ed al buon funzionamento degli impianti tecnologici stessi.

14.2. Tali aree sono equiparate a quelle destinate alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie, e possono essere insediabili sul territorio comunale nel rispetto delle leggi vigenti in materia.

#### **15. Impianti di telecomunicazione**

Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

15.1. La posa delle infrastrutture per le telecomunicazioni, da assentire nel rispetto del presente articolo, e del vigente regolamento comunale non è soggetta all'autorizzazione di cui all'art. 39 della Legge Regionale n. 26/2003 ed è realizzabile mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990 così come previsto dall'art. 45 della Legge Regionale n. 7/2012.

15.2. Sul territorio comunale sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto del Regolamento specifico di competenza comunale.

15.3. La distanza minima dai confini di proprietà (Dc) deve essere di metri 5,00; la distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.

15.4. Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all'altezza della struttura medesima.

15.5. Nelle aree a servizi pubblici per la residenza o per l'industria, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigenza del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è con-sentita qualora compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con il Comune che disciplini i rapporti con l'opera stessa.



## **16. Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose**

Fatto salvo quanto stabilito dal precedente art. 13 delle presenti norme, nelle aree adibite all'attività religiosa e di culto, caratterizzate dalla presenza di attrezzature esistenti alla data del di adozione delle presenti norme, sono consentiti gli interventi fino alla nuova costruzione, con titolo abilitativo semplice, degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature di proprietà e gestione dell'Ente istituzionalmente competente, connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, educativa).

16.1. La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto: pertanto la realizzazione e la gestione delle attrezzature non è assoggettata alla stipula di alcuna convenzione.

16.2. Nuove attrezzature per servizi religiosi di cui al c. 1 art. 71 della Lr. 12/2005 e smi in aree libere di nuova previsione potranno essere realizzate, dagli Enti aventi i requisiti di cui all'art. 70 della L.R. 12/2005, unicamente nelle aree destinate all'attività religiosa e di culto individuate nel Piano delle attrezzature religiose comunale da predisporre ai sensi della normativa regionale vigente, previa presentazione di permesso di costruire convenzionato a fini urbanistici con l'Amministrazione Comunale

16.3. Per quanto non trattato dalle presenti norme si applicano, alle aree per attrezzature religiose le disposizioni degli articoli da 70 a 73 nonché all'art. 52, comma 3bis della LR 12/05 e smi.

## **17. Aree per attrezzature cimiteriali**

Le aree interessate dai cimiteri esistenti e previsti sono destinate alla realizzazione delle strutture cimiteriali. L'uso di suddette aree è disciplinato dalle norme di polizia mortuaria e dalle altre norme speciali vigenti in materia e dal Piano Cimiteriale redatto ai sensi del RR. 6/2004.

17.1. Di esse non fanno parte le aree circostanti, costituenti le relative fasce di rispetto, le quali sono indicate nelle tavole di PGT con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Queste ultime sono destinate al loro ampliamento e alla salvaguardia igienico ambientale. In tali aree, oltre alle opere cimiteriali, sono consentite esclusivamente quelle ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, limitate superfici commerciali per la vendita di fiori e di immagini sacre al pubblico, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e la gestione dell'attrezzatura principale, nel rispetto dei seguenti indici: H = 4,00 m (salvo preesistenze di altezza superiore).

17.2. È vietata la costruzione di nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno come disposto dalla vigente disciplina di legge.

17.3. Per le fasce di rispetto si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 8 del RR. n. 6/2004 così come modificato dal RR. n. 1/2007.



#### **18. Impegnativa di rinuncia a maggior indennizzo in caso di esproprio**

Nell'eventualità di realizzazione di nuovi manufatti ed accessori temporanei in aree interessate da previsioni di nuova viabilità e/o da nuove infrastrutture, limitatamente agli spazi che comportano vincolo di inedificabilità, è fatto obbligo la formalizzazione e sottoscrizione di specifica "Impegnativa di rinuncia a maggior indennizzo in caso di esproprio", previa autorizzazione dell'ente gestore competente. Tale disposto si applica anche all'interno delle aree libere non edificate interessate da previsioni di percorsi per la mobilità debole per una fascia di ampiezza pari a 2,5 metri dal tracciato di previsione indicato sulla Tavola PS02.

#### **19. Previsioni di nuove strade ed allargamenti**

Nelle tavole di piano sono indicativamente rappresentati i nuovi tracciati viari da realizzare. Il tracciato esatto e l'esatta indicazione delle aree di ingombro oggetto di successivo esproprio, incluse le aree necessarie per le relative intersezioni, saranno definiti in sede di approvazione dei relativi progetti definitivi e conseguenti piani particellari di esproprio.

#### **20. Obbligo di cessione gratuita delle sedi stradali**

Per tutti i casi che si configurano come interventi oltre la manutenzione straordinaria, è fatto obbligo la cessione gratuita delle sedi stradali, ovvero di regolarizzazione dello stato di fatto del suolo pubblico, fermo restando la facoltà, da parte del soggetto privato, di procedere alla suddetta cessione per tutte le tipologie di interventi.

#### **21. Coordinamento del piano dei servizi col programma comunale delle opere pubbliche**

In sede di formazione del Bilancio comunale e di approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del presente Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle indicativamente previste dal Piano dei Servizi è possibile nel rispetto delle disposizioni contenute nel precedente art. 3 e dell'art. 9, comma 15 della LR 12/05.

#### **22. Modifiche del piano dei servizi non comportanti variante**

Fermo restando quanto stabilito dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., non costituiscono variante al Piano dei servizi:

- a) modifiche della geometria delle aree previste dal Piano dei servizi ferme restando la localizzazione, la superficie complessiva e la funzionalità dell'area individuata;
- b) variazione della superficie dell'area per servizi dovuta a discordanze di natura catastale o a manifeste impossibilità tecniche di realizzazione in misura non superiore al 20% della superficie localizzata dalla tavola PS02.