



# Norme di Attuazione del Piano dei Servizi



## Indice delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi

<b>TITOLO I FINALITA'</b> .....	<b>3</b>
Articolo 1 – Finalità e contenuto del Piano dei Servizi.....	3
Articolo 2 – Disciplina degli interventi nel territorio del Parco delle Groane.....	3
Articolo 3 – Gli elaborati del Piano dei Servizi.....	3
<b>TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.d.S.</b> .....	<b>4</b>
Articolo 4 – Aree soggette al vincolo espropriativi per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici.....	4
Articolo 5 – Previsioni attuabili tramite iniziativa privata.....	4
<b>TITOLO III I SERVIZI PUBBLICI</b> .....	<b>5</b>
Articolo 6 – Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico generale.....	5
Articolo 7 – Disposizioni relative alle zone per l'istruzione.....	6
Articolo 8 – Disposizioni relative alle zone per le attrezzature di interesse comune.....	6
Articolo 9 – Disposizioni relative alle zone per il verde attrezzato e sportivo e per il verde di connessione e dei corridoi ecologici.....	7
Articolo 10 – Disposizioni relative alle zone per i parcheggi.....	7
Articolo 11 – Disposizioni relative alle zone per servizi territoriali.....	8
Articolo 12 –Le aree cimiteriali.....	8
Articolo 13 – Zone per impianti tecnologici "It".....	9
Articolo 14 – Ulteriori disposizioni per le zone a servizi.....	9
Articolo 15 – Convenzioni per realizzazione diretta dei servizi.....	10
Articolo 16 - Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di P.d.R.....	10
<b>TITOLO IV LE AREE PER LA MOBILITA'</b> .....	<b>11</b>
Articolo 17 – Viabilità.....	11
<b>TITOLO V LA DOTAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI</b> .....	<b>13</b>
Articolo 18 – Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa o programmazione negoziata.....	13
Articolo 19 – Dotazione minima di aree a parcheggio pubblico.....	14
Articolo 20 – Verifica ed adeguamento della superficie a servizi pubblici conseguente ai mutamenti d'uso.....	14
Articolo 21 – Monetizzazione delle aree per servizi pubblici.....	14
Articolo 22 – Monetizzazione della compensazione ambientale.....	15
<b>TITOLO VI EDILIZIA SOCIALE</b> .....	<b>16</b>
Articolo 23 – Quota edilizia sociale.....	16
Articolo 24 – Contributo quota sociale.....	17
<b>TITOLO VII PEREQUAZIONE URBANISTICA</b> .....	<b>18</b>
Articolo 25 – Criteri della perequazione.....	18
<b>TITOLO VIII ONERI DI URBANIZZAZIONE</b> .....	<b>19</b>
Articolo 26 – Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.....	19
<b>TITOLO IX NORME FINALI</b> .....	<b>20</b>
Articolo 27 – Deroghe.....	20
Articolo 28 – Regime transitorio delle aree pubbliche.....	20
Articolo 29 – Coordinamento tra i Piani del P.G.T.....	20
Articolo 30 – Coordinamento tra il Piano dei Servizi col programma comunale delle opere pubbliche.....	20
Articolo 31 – Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS).....	20
Articolo 32 – Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	21
.Note.....	22

## TITOLO I FINALITA'

### Articolo 1 – Finalità e contenuto del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi (P.d.S.) rappresenta uno strumento fondamentale per il raggiungimento di requisiti di vivibilità e qualità urbana che il governo del territorio deve perseguire.

Il P.d.S. concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche nonché per assicurare, attraverso il sistema dei servizi l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire un'adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi a tutta la popolazione comunale.

A tale scopo le presenti norme contengono:

- ⤴ la classificazione delle aree per le infrastrutture ed attrezzature pubbliche e di uso o interesse pubblico, sulla base dello stato attuale e delle previsioni di Piano;
- ⤴ la disciplina relativa alle aree vincolate ai fini della realizzazione di attrezzature e servizi pubblici;
- ⤴ la disciplina relativa alle attrezzature e servizi privati di interesse pubblico e generale;
- ⤴ la determinazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature e servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale che debbono essere garantiti con i piani e programmi attuativi;
- ⤴ la determinazione delle quote minime di edilizia sociale;
- ⤴ Disposizioni in applicazione delle norme sulla perequazione e compensazione di cui all'art. 11 della Legge regionale n. 12/2005;
- ⤴ i criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- ⤴ la disposizioni ed i criteri per il coordinamento con la programmazione economica.

Per quanto attiene le reti dei sottoservizi, il P.d.S. rimanda a quanto previsto dal Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (P.U.G.S.S.) di cui all'articolo 38 della L.R. 12.12.2003 n. 26 e s.m.i..

### Articolo 2 – Disciplina degli interventi nel territorio del Parco delle Groane

All'interno del territorio comunale ricompreso nel Parco delle Groane si applicano le previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e dei Piani di Settore, fatte salve le previsioni contenute nell'articolo 28 del Piano delle Regole.

Gli interventi in tale ambito, conformi alla normativa comunale e del Consorzio del parco, sono comunque soggetti all'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 e segg. Del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i...

### Articolo 3 – Gli elaborati del Piano dei Servizi

Il P.d.S. è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione;
- Norme di Attuazione;
- Tavola Servizi Pubblici esistenti e previsti Mobilità;
- Tavola Sistema del verde;
- Tavola edilizia Residenziale Pubblica.

## TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.d.S.

### **Articolo 4 – Aree soggette al vincolo espropriativi per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici**

Sono assoggettate a vincolo espropriativo le seguenti aree:

- ⤴ Superfici destinate a nuova viabilità o a modifiche dei tracciati esistenti;;
- ⤴ Superfici destinate alla realizzazione di nuovi “parchi urbani” e gli ambiti di compensazione ecologica;
- ⤴ Superfici destinate alla realizzazione di altre attrezzature e servizi pubblici.

identificate nella Tavola Servizi Pubblici esistenti e previsti Mobilità

### **Articolo 5 – Previsioni attuabili tramite iniziativa privata**

Nelle zone a servizi pubblici è ammessa la concessione a cooperative, società, enti o privati che, costruendo le attrezzature di cui al seguente articolo 6.2 a propria cura e spese, assumano la gestione del servizio per un periodo non superiore a 90 anni rispettandone i fini sociali. La costruzione delle attrezzature dovrà avvenire secondo le modalità contenute nei seguenti articoli ed in particolare di quanto prescritto dall'articolo 15.

## TITOLO III I SERVIZI PUBBLICI

### Articolo 6 – Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico generale

Le aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche sono ripartite nel seguente modo:

#### 1. Aree per opere di urbanizzazione primaria:

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che costituiscono i requisiti necessari ed indispensabili per rendere edificabile un'area.

Sulla base della vigente normativa le opere di urbanizzazione primaria si possono così individuare:

- a) Sedi viarie: costituite da strade di viabilità principale e di collegamento fra i lotti edificabili e la viabilità principale, con relativi marciapiedi, sedi riciclabili ed aiuole spartitraffico, arredi e segnaletica orizzontale e verticale;
- b) Spazi di sosta e parcheggio: sono tutti gli spazi necessari alla sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, pubblici e privati ad uso pubblico;
- c) Fognature: ovvero tutti i condotti della rete urbana necessari allo scorrimento delle acque reflue luride (nere) e meteoriche, anche in condotti separati, nonché le relative opere accessorie e gli impianti di depurazione;
- d) Rete idrica: rappresentata dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile con le relative opere accessorie, per la captazione e sollevamento;
- e) Rete dell'energia elettrica e del gas;
- f) Pubblica illuminazione: è la rete con i relativi impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e private ad uso pubblico;
- g) Rete telefonica: è costituita dalle reti telefoniche, ivi comprese le centraline al servizio degli edifici e, più in generale, dalla rete necessaria a garantire il sistema delle telecomunicazioni;
- h) Spazi a verde attrezzato: sono le aree pubbliche o di uso pubblico, poste in prossimità ed a diretto servizio dei complessi edilizi, mantenute a verde con essenze arboree ed eventuali infrastrutture ludiche;
- i) Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

#### 2. Aree per opere di urbanizzazione secondaria:

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari a garantire le funzioni di vita associativa alla città o alle sue parti.

Sulla base della vigente normativa le opere di urbanizzazione secondaria si possono così individuare:

- a) Asili nido;
- b) Scuole Materne;
- c) Scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- d) Mercati di quartiere;
- e) Delegazioni comunali e uffici postali;
- f) Edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per i servizi religiosi;
- g) Impianti ed attrezzature sportive;
- h) Centri sociali, attrezzature culturali, associative, ricreative, assistenziali e sanitarie;
- i) Verde pubblico: aree boscate, giardini, parchi, spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
- j) Sede amministrative di interesse pubblico;
- k) Parcheggi pubblici in sede propria (non all'interno della carreggiata stradale);
- l) Opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio, alla raccolta differenziata o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi;

m) Impianti cimiteriali.

Le destinazioni previste sulla tavola del piano dei servizi non hanno valore vincolante. Previa motivata deliberazione del Consiglio Comunale, da essa assunta ai sensi del quindicesimo comma dell'art. 9 della L.R. 12/2005, è ammessa, pur in assenza del ricorso ad una variante del presente piano dei servizi, la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici diversi da quelli indicati nella suddetta tavola.

In sede di approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale possono essere apportate lievi variazioni localizzative delle aree destinate a servizi all'interno del lotto di pertinenza, fermo restando il rispetto delle superfici complessive, senza che ciò comporti variante al Piano dei Servizi.

## Articolo 7 – Disposizioni relative alle zone per l'istruzione

Le aree per infrastrutture ed attrezzature destinate all'istruzione di ogni ordine e grado sono realizzate dal Comune, ovvero, da Enti istituzionalmente competenti o accreditati per tale funzione dallo Stato, che si impegnino a realizzarle e gestirle in conformità e coerenza con i programmi definiti dal Comune. In questo caso la realizzazione di dette strutture è subordinata ad un atto di asservimento di destinazione ed a una convenzione di cui al successivo articolo 15.

In questi ambiti gli interventi sono attuati a mezzo di titoli abilitativi diretti (permesso di costruire, denuncia di inizio attività o, nel caso di realizzazione diretta dell'Amministrazione Comunale, delibera di Giunta Comunale).

L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

- utilizzazione fondiaria  $U_f^* = 0,80 \text{ mq/mq}$ ,
- distanza minima dai fabbricati  $D_f^* = H \text{ fabbricato più alto minimo } 10 \text{ m}$ ,
- parcheggi pubblici minimi (superficie)  $1/10 \text{ della Sua}^*$ ,

*\*così come definiti dall'articolo 9 del Piano delle Regole.*

## Articolo 8 – Disposizioni relative alle zone per le attrezzature di interesse comune

Sono indicate con tale dizione le attrezzature amministrative, culturali, sanitarie, sociali, assistenziali e religiose e di ogni altro genere di interesse pubblico non diversamente individuato e disciplinato. Sono realizzate dal Comune, ovvero da associazioni, enti, cooperative e singoli privati che si impegnino a realizzarle e gestirle in conformità e coerenza con i programmi definiti dal Comune. In questo caso la realizzazione di dette strutture è subordinata ad un atto di asservimento di destinazione ed a una convenzione di cui al successivo articolo 15. Per quanto riguarda invece la realizzazione delle attrezzature religiose per il culto e le attività complementari è demandata alle Autorità delle confessioni religiose, sulla base dei principi stabiliti dalla L.R. n. 12 del 11.3.2005, Capo III, Titolo IV, Parte II, e s.m.i..

In questi ambiti gli interventi sono attuati a mezzo di titoli abilitativi diretti (permesso di costruire, denuncia di inizio attività o, nel caso di realizzazione diretta dell'Amministrazione Comunale, delibera di Giunta Comunale).

L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

- utilizzazione fondiaria  $U_f^* = 1,00 \text{ mq/mq}$ ,
- distanza minima dai fabbricati  $D_f^* = H \text{ fabbricato più alto minimo } 10 \text{ m}$ ,
- distanza dalle sedi stradali  $D_s^* = 5 \text{ m}$ ,
- parcheggi pubblici minimi (superficie)  $1/10 \text{ della Sua}^*$ ,

*\*così come definiti dall'articolo 9 del Piano delle Regole.*

L'altezza è derogabile esclusivamente per torri civiche o campanarie.

Nelle zone all'interno del Parco delle Groane si applicano le norme definite dal Piano Territoriale di Coordinamento e dai Piani di Settore.

## **Articolo 9 – Disposizioni relative alle zone per il verde attrezzato e sportivo e per il verde di connessione e dei corridoi ecologici**

Queste zone sono destinate ai parchi naturali, corridoi ecologici, sistema del verde di connessione, alle aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi, per lo svago, il riposo e l'attività sportiva.

In tutte le zone a verde potranno essere autorizzate, a tempo determinato ed in diritto di superficie, costruzioni di chioschi per piccolo ristoro e simili, purché realizzati con strutture "leggere", movibili e non impattanti comunque conformi alle norme regolamentari. Le concessioni avverranno nel rispetto del principio della concorsualità sulla base di convenzioni tipo definite dal Consiglio Comunale e previa corresponsione dei relativi contributi.

L'edificazione nelle zone a verde attrezzato e sportivo deve rispettare i seguenti limiti:

**per le strutture coperte**

- utilizzazione fondiaria

$U_f^* = 0,30 \text{ mq/mq}$ ,

**per le strutture sportive scoperte non permeabili**

- utilizzazione fondiaria

$U_f^* = 0,50 \text{ mq/mq}$ ,

- distanza minima dai fabbricati

$D_f^* = H$  fabbricato più alto minimo 10 m,

- parcheggi pubblici minimi (superficie)

$1/20$  della  $S_f^*$ ;

*\*così come definiti dall'articolo 9 del Piano delle Regole.*

Gli indici di utilizzazione per strutture coperte e scoperte non permeabili sono cumulabili, per le strutture scoperte non permeabili si potrà utilizzare la quota di indice eventualmente non utilizzata per le strutture coperte.

Negli ambiti di cui al precedente comma gli interventi sono realizzati dal Comune, ovvero da associazioni, enti, cooperative e singoli privati che si impegnino a realizzarle e gestirle in conformità e coerenza con i programmi definiti dal Comune. In questo caso la realizzazione di dette strutture è subordinata ad un atto di asservimento di destinazione ed a una convenzione di cui al successivo articolo 15 e sulla base di una specifica proposta progettuale approvata dall'Amministrazione Comunale.

Nelle zone destinate a parchi naturali, corridoi ecologici, sistema del verde di connessione non è ammessa l'edificazione con strutture a carattere permanente, salvo quanto previsto nelle N.T.A. del Piano delle Regole.

## **Articolo 10 – Disposizioni relative alle zone per i parcheggi**

In queste zone sono individuate le aree attrezzate destinate alla sosta degli autoveicoli, cicli e motocicli.



L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di attrezzare e/o far attrezzare aree di parcheggio anche su più livelli e in spazi sotterranei.

L'Amministrazione Comunale ha altresì la facoltà di attrezzare le aree di parcheggio per essere destinate a mercati saltuari o settimanali e/o a manifestazioni temporanee.

E' altresì consentito che associazioni, enti, cooperative e singoli privati realizzino parcheggi interrati, da destinare a pertinenza di unità abitative poste nel territorio comunale nel sottosuolo di tali ambiti. In questo caso, nel rispetto del principio della concorsualità, la realizzazione di dette strutture è subordinata ad un atto di asservimento di destinazione ed a una convenzione di cui al successivo articolo 15 e sulla base di una specifica proposta progettuale approvata dall'Amministrazione Comunale.

## Articolo 11 – Disposizioni relative alle zone per servizi territoriali

Comprende le aree destinate ad una pluralità di funzioni, poste all'interno di un medesimo complesso immobiliare avente unicità gestionale e patrimoniale, quali: attività assistenziali ed educative di interesse pubblico, l'istruzione e strutture complementari e compatibili alle stesse quali attrezzature per lo spettacolo e la divulgazione culturale, le attrezzature sportive di ogni grado, le abitazioni collettive (collegi, convitti, ecc.), i servizi religiosi non riconducibili alla precedente articolo 8, le aree del verde territoriale, le attrezzature socio-sanitarie e assistenziali e simili.

L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

- utilizzazione fondiaria  $U_f^* = 0,60 \text{ mq/mq}$ ,
- distanza minima dai fabbricati  $D_f^* = H \text{ fabbricato più alto minimo } 10 \text{ m}$ ,
- parcheggi pubblici minimi (superficie)  $1/10 \text{ della Sua}^*$ .

*\*così come definiti dall'articolo 9 del Piano delle Regole.*

L'attuazione degli interventi spetta agli Enti Istituzionalmente competenti.

## Articolo 12 –Le aree cimiteriali

Le aree interessate dai cimiteri esistenti sono destinate alla realizzazione di strutture cimiteriali. Le aree circostanti, costituenti fasce di rispetto, sono destinate al loro ampliamento, decoro e alla salvaguardia igienico-sanitaria.

In tali aree, oltre alle opere cimiteriali, sono consentite esclusivamente anche quelle complementari ed integrative, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazione a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita fiori, cappelle, uffici amministrativi per la custodia e la gestione dei cimiteri o alloggio del custode.

E' vietata l'edificazione di nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, diversi da quelli sopra indicati.

E' consentita l'attività agricola nelle aree interessate a condizioni che non determinino condizioni igienico sanitarie non compatibili con la destinazione cimiteriale.

Per quanto non disciplinato dalle presenti Norme si rimanda al Piano Regolatore dei cimiteri ed alla disciplina nazionale e regionale di settore.



Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono disciplinate dall'articolo 23 del Piano delle Regole.

## Articolo 13 – Zone per impianti tecnologici “It”

Le aree incluse in queste zone integrano i servizi pubblici .

Sono destinate alla conservazione, ampliamento o realizzazione di impianti e fabbricati destinati alla produzione, trasformazione, distribuzione, raccolta dei servizi pubblici, quali :

- a) rete dell'energia elettrica;
- b) rete telefonica;
- c) rete idrica;
- d) rete fognaria;
- e) vasca volano
- f) raccolta rifiuti, ecc ....

La realizzazione delle opere che costituiscono parte integrante del servizio o dalle quali dipende il buon funzionamento dello stesso è sottoposta alle normative del Piano Urbano Generale Servizi Sottosolo (P.U.G.S.S.) che regolano specificamente il servizio stesso oltre a quanto disposto dall'articolo [14 – Tutela dell'ambiente](#) - del PdR.

L'attuazione del Piano avviene attraverso Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività ovvero Segnalazione Certificata dell'Inizio di Attività.

Nelle zone per servizi tecnologici l'edificazione deve rispettare i seguenti destinazioni d'uso ed i relativi parametri :

- |  |                 |
|--|-----------------|
| – utilizzazione fondiaria                | Uf = 0,80 mq/mq |
| – altezza massima (*)                    | H = 11 ml       |
| – parcheggi pubblici minimi (superficie) | 1/10 della Sf   |

(\*) l'altezza è derogabile esclusivamente per i tralicci relativi ad impianti di telecomunicazioni.

## Articolo 14 – Ulteriori disposizioni per le zone a servizi

Nelle zone a servizi pubblici edificabili, con esclusione di quelle destinate a parcheggi, è ammessa la realizzazione di un solo alloggio per la custodia e la direzione, con un limite volumetrico di 0,03 mc/mq e comunque non superiore a mq 95 di Sua. L'edificazione dell'alloggio potrà avvenire in aggiunta agli indici riservati a ciascuna attrezzatura e sopra riportati. Sono altresì consentite, in questi ambiti, come attività complementari alla funzione pubblica, limitate funzioni commerciali GF [V a - esercizi di vicinato](#) o di pubblico esercizio e intrattenimento e svago, e specificamente: [GF IV a](#) pubblici esercizi con SIp  $\leq$  250 mq e [GF IV c](#) locali di intrattenimento e svago assoggettati a licenza di agibilità ex articolo 80 del T.UL.P.S., così come definite dall'articolo 10 del Piano delle Regole. Le suddette attività complementari sono esercitate da soggetti autorizzati dal Comune che ne determina i limiti e le modalità attraverso specifica convenzione o contratto.

## **Articolo 15 – Convenzioni per realizzazione diretta dei servizi**

Nelle zone a servizi pubblici di cui ai precedenti articoli 7, 8, 9 e 10 è ammessa sulle aree di proprietà Comunale, nel rispetto del principio di concorsualità, la concessione a associazioni, enti, cooperative e singoli privati che costruendo le attrezzature previste in detti articoli a propria cura e spese, asservono con specifico atto l'attrezzatura alle finalità pubbliche previste ed assumano la gestione del servizio per un periodo non superiore a 90 anni rispettandone i fini sociali, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'articolo 9, comma 10, della L.R. 12/2005 e s.m.i..

La costruzione delle attrezzature dovrà avvenire su progetto approvato dalla Pubblica Amministrazione.

Per la garanzia dell'assolvimento degli obblighi da parte del concessionario dovrà essere stipulata apposita convenzione nella quale siano indicate le forme del controllo pubblico e delle modalità dell'uso pubblico, le garanzie necessarie, gli oneri a carico del concessionario ed il termine entro il quale Comune entrerà in possesso delle aree ed attrezzature, cessando ogni obbligo nei confronti del concessionario o, nel caso in cui il suolo sia di proprietà privata, il termine entro il quale l'attività deve cessare oppure, unitamente agli immobili, dovrà essere ceduta all'Amministrazione C.le. La convenzione dovrà essere registrata a cura e spese del concessionario.

## **Articolo 16 - Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di P.d.R.**

Per gli edifici esistenti su aree a destinazione d'uso pubblica, per le quali è preordinata l'acquisizione al patrimonio pubblico, sono ammesse unicamente le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione così come definite dall'articolo 5, comma 1 lett. a) e b), del vigente Regolamento Edilizio Comunale, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto al momento della adozione del P.G.T..

## TITOLO IV LE AREE PER LA MOBILITA'

### Articolo 17 – Viabilità

Sono ricomprese tutte quelle aree destinate alla conservazione, ampliamento e realizzazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare così come specificatamente individuate sul Piano Urbano della Mobilità (P.U.M.) comunale.

Il Piano dei Servizi recepisce il perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 3, comma 1, del Codice della Strada, così come definito dal vigente Piano Generale del Traffico Urbano del Comune di Arese. Il perimetro potrà essere variato da detto strumento di settore come previsto dalla relativa disciplina.

In coerenza con il P.U.M. ed il Piano Generale del Traffico Urbano (P.G.T.U.) sulle tavole III.02 del PdS e sulle tavole III. 01 del PdR sono individuate le seguenti funzioni:

- a) le strade e le piazze,
- b) i tracciati della circolazione ciclo-pedonale,
- c) le fasce di rispetto,
- d) le linee di arretramento e gli allineamenti stradali.

Sulle aree destinate alle **funzioni a), b) e c)** del precedente comma è ammessa unicamente la realizzazione di manufatti stradali, o opere ad essi attinenti, eseguiti direttamente dalla pubblica amministrazione o da altri soggetti in regime di convenzione. Prima della acquisizione delle aree o della realizzazione delle previsioni di P.G.T., non è ammessa alcuna edificazione, entro o fuori terra, anche se di tipo precario, fatto salvo quanto indicato al seguente paragrafo.

Sulle aree di cui al presente articolo, nei limiti del Regolamento Viario vigente, potranno essere autorizzate unicamente:

- servizi pubblici a rete nel sottosuolo (acquedotto, fognatura, metano, energia elettrica, ecc.),
- la collocazione di edicole o chioschi o dehors o espositori di merci di tipo provvisorio o stagionale, sulla base di specifici regolamenti di settore;

qualsiasi manufatto non potrà costituire in alcun modo ostacolo alla circolazione od alla realizzazione di infrastrutture; le concessioni verranno stipulate sulla base di convenzioni tipo definite dal Consiglio Comunale e previa corresponsione dei relativi contributi.

Alle aree individuate ai fini di collegamento strategico del sistema ciclopedonale, individuate con apposito simbolo sulla tavola Servizi Pubblici esistenti e previsti Mobilità, nel caso di cessione gratuita, viene attribuita ai fini del sistema compensativo un indice di zona pari a quello dell'area confinante o in alternativa l'Amministrazione potrà valutare la possibilità, nel rispetto della normativa in materia, di proporre, se disponibile, la permuta con altra area di proprietà comunale di analogo valore.

Sulle aree destinate alla **funzione c)** (*fasce di rispetto*) del precedente 2° comma è ammessa la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi ciclo-pedonali, piantumazioni e sistemazione a verde d'arredo.

Sulle aree di cui al precedente comma potrà essere consentita, a titolo precario, previa idonea convenzione, nei tratti in rettilineo e nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione, la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi impianti e servizi, purché non siano di ostacolo alla circolazione od alla sicurezza. In tali aree il rapporto di copertura non potrà superare il 10% dell'area di pertinenza (con l'esclusione delle pensiline).

Fermo restando di quanto previsto nel precedente comma, sulle aree private ricadenti entro le fasce di rispetto non è ammessa alcuna edificazione (entro o fuori terra), ma potrà essere consentita la realizzazione di recinzioni in rete metallica, senza zoccolatura, con altezza massima di ml 2,00, poste ad almeno 3,00 ml dal ciglio stradale esistente o previsto.

Le fasce di rispetto stradale incluse entro i perimetri dei Piani/Programmi preventivi indicati sulle tavole di Piano sono computabili nella St ai fini della determinazione della edificabilità territoriale.

Sulle aree comprese tra le sedi stradali, esistenti o previste, e le **linee di arretramento o gli allineamenti stradali (Ds)**, [funzione d e]) non è ammessa l'edificazione fuori terra, ad eccezione delle recinzioni, degli sporti chiusi oltre la quota di + 4,00 ml, delle strutture aperte di pertinenza dell'edificio, nonché la realizzazione di cabine secondarie di trasformazione elettrica purché non siano di ostacolo alla circolazione o alla sicurezza.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. e collocati nelle zone inedificabili di cui al presente articolo sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come definite dall'articolo 5, comma 1 lett. a) e b), del vigente Regolamento Edilizio Comunale, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto al momento della adozione del P.G.T.; è vietata ogni opera che renda più onerosa l'acquisizione da parte della Amministrazione per l'attuazione delle previsioni del P.G.T..

In sede di approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale possono essere apportate lievi variazioni localizzative delle aree destinate a sede stradale senza che ciò comporti variante al Piano dei Servizi.

## TITOLO V LA DOTAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI

### Articolo 18 – Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa o programmazione negoziata

Nell'ambito dei Piani/programmi e dei permessi di costruire convenzionati la determinazione quantitativa della superficie minima a servizi pubblici (s.p.) sulla base delle destinazioni funzionali insediabili dovrà essere così determinata:

<b>Destinazione residenziale (GF* I)</b>	1,00 mq Sl.**= 0,80 mq superficie a s. p.;
<b>Destinazione produttiva (GF* II) :</b>	1,00 mq Sl.**= 0,30 mq superficie a s. p.;
<b>Destin. terziario-commerciale (GF* III; V a, c, f; V)</b> <b>(esclusa m/g s.***):</b>	1,00 mq.Sl.**= 1,00 mq superficie a s. p.;
<b>Destinazione media struttura di vendita (GF* V,b):</b>	1,00 mq.Sl.**= 1,50 mq superficie a s. p.;
<b>Destinazione grande struttura di vendita (GF* V,c):</b>	1,00 mq.Sl.**= 2,00 mq superficie a s. p.;
<b>Destinazione pubblici esercizi, intratt. e svago (GF* IV):</b>	1,00 mq.Sl.**= 1,50 mq superficie a s. p.;
<b>Altre destinazioni :</b>	1,00 mq.Sl.**= 0,20 mq superficie a s. p..

(\*) Gruppo Funzionale così come definito dall'articolo 10 del Piano delle Regole;

(\*\*) Superficie lorda così come definita dall'articolo 9 del Piano delle Regole;

(\*\*\*) media e/o grande struttura di vendita.

Fatto salvo quanto disciplinato negli specifici ambiti dal D.P. e dal P.d.R., la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i. non è consentita per le destinazioni GF V b, c.

Il Documento di Piano determina nelle schede d'ambito le dotazioni a s.p. previste per ogni intervento di trasformazione territoriale da esso disciplinato.

Nei piani/programmi deve essere reperita anche la quota connessa alla compensazione ambientale che concorre nella definizione della dotazione di servizi pubblici complessiva del Piano/programma. Pertanto a completamento dei quantitativi indicati nel primo paragrafo, sulla base delle destinazioni funzionali insediabili, dovrà essere così determinata:

<b>Destinazione residenziale (GF* I)</b>	1,00 mq Sl.**= 0,40 mq superficie a s. p.;
<b>Destinazione produttiva (GF* II) :</b>	1,00 mq Sl.**= 0,15 mq superficie a s. p.;
<b>Destin. terziario-commerciale (GF* III; V a, c, f; V)</b> <b>(esclusa m/g s.***):</b>	1,00 mq.Sl.**= 0,50 mq superficie a s. p.;
<b>Destinazione media struttura di vendita (GF* V,b):</b>	1,00 mq.Sl.**= 0,75 mq superficie a s. p.;
<b>Destinazione grande struttura di vendita (GF* V,c):</b>	1,00 mq.Sl.**= 1,00 mq superficie a s. p.;
<b>Destinazione pubblici esercizi, intratt. e svago (GF* IV):</b>	1,00 mq.Sl.**= 0,75 mq superficie a s. p.;
<b>Altre destinazioni :</b>	1,00 mq.Sl.**= 0,10 mq superficie a s. p..

Nei lotti edificabili (così come in essere alla data di adozione del P.G.T.) che sono interessati parzialmente da aree a servizi pubblici (verde e parcheggi) non possono essere realizzati interventi di ampliamento o nuova edificazione in assenza della cessione e realizzazione delle previste opere di urbanizzazione ovvero l'approvazione di idoneo atto unilaterale, debitamente registrato e trascritto, con cui la proprietà si impegna a realizzare i servizi pubblici previsti nei modi e tempi stabiliti dall'Amministrazione comunale e comunque nel rispetto i termini di legge.

## **Articolo 19 – Dotazione minima di aree a parcheggio pubblico**

Nell'ambito dei Piani/programmi e dei permessi di costruire convenzionati, fatto salvo quanto disciplinato negli specifici ambiti dal D.P. e dal P.d.R., all'interno della superficie complessiva a servizi pubblici così come determinata dal precedente articolo, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione, nella misura di:

- n. 1 posto auto ogni 100 mq. di Sl. destinata a residenza o a terziario-commerciale (con l'esclusione della media e grande distribuzione);
- n. 1 posto auto ogni 200 mq. di Sl. destinata a produttivo;
- n. 1 posto auto ogni 50 mq. di Sv. relativa a medie e grande strutture di vendita;
- n. 1 posto auto ogni 150 mq. di Sl. destinata a pubblici esercizi, intratt. e svago;
- n. 1 posto auto ogni 200 mq. di Sl. destinata ad altre funzioni.

## **Articolo 20 – Verifica ed adeguamento della superficie a servizi pubblici conseguente ai mutamenti d'uso**

L'articolo 11 del Piano delle Regole disciplina la materia dei cambi d'uso e determina i casi in cui deve essere integrata la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ovvero i casi in cui può essere monetizzata.

Nelle singole zone/ambiti definiti dal Piano delle Regole vengono determinate le dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da reperire per i cambi di destinazione d'uso di specifiche funzioni.

## **Articolo 21 – Monetizzazione delle aree per servizi pubblici**

Qualora all'interno dei comparti assoggettati a Piano/programma o a permesso di costruire convenzionato, la cessione delle aree indicate nel precedente articolo 18 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune, fermo restando quanto stabilito dalle N.T.A. del Piano delle Regole, la convenzione del Piano/programma o del permesso di costruire può prevedere in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

La determinazione di tale monetizzazione avverrà in sede di adozione del Piano/programma ed il valore non potrà comunque essere inferiore al 50% del valore di mercato delle aree edificabili con destinazione corrispondente a quella prevista dal Piano/programma stesso; per il permesso di costruire convenzionato verranno applicati i valori stabiliti dalle delibere comunali in materia.

La previsione di cui al primo comma non si applica nei casi di medie e grandi strutture di vendita per le quali è obbligatorio il reperimento della dotazione di aree per servizi previste dall'articolo 18.

## **Articolo 22 – Monetizzazione della compensazione ambientale**

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggetti ad interventi di compensazione e mitigazione ambientale.

Il Documento di Piano individua e definisce per gli ambiti di trasformazione le compensazioni e mitigazioni ambientali ovvero la loro quantificazione monetaria che i Piani/programmi dovranno reperire.

Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione, soggetti a preventivo Piano/programma o Permesso di costruire convenzionato, su immobili posti all'interno del tessuto urbano consolidato, devono corrispondere quale contributo di compensazione ambientale un importo pari al 50% del valore del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti, sulla base della destinazione d'uso e della tipologia d'intervento previsti.

Quanto disciplinato dal presente articolo integra e non sostituisce gli obblighi derivanti dall'applicazione dell'articolo 43, comma 2bis, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..



## TITOLO VI EDILIZIA SOCIALE

### Articolo 23 – Quota edilizia sociale

Entro gli ambiti assoggettati a Piano/programma una quota della volumetria residenziale prevista dovrà essere utilizzata per la realizzazione di alloggi con caratteristiche economico-popolare sulla base delle caratteristiche e modalità definite dallo specifico Regolamento comunale (*Documento di determinazione dei parametri relativi agli interventi di edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 18 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 10.1.2006 e successivi aggiornamenti).

Detta quota viene determinata in funzione al tipo di intervento e dell'entità volumetrica oggetto dell'intervento proposto sulla base della seguente tabella:

Capacità insediativa di P/p	Espansione	Trasformazione funzionale / Recupero
Fino a 7.500 mc	10%	5%
Da 7.501 a 15.000 mc	15%	10%
Da 15.001 a 30.000 mc	20%	15%
Da 30.001 a 50.000 mc.	25%	20%
Da 50.001 a 80.000 mc.	30%	25%
Oltre 80.001 mc	35%	30%

La realizzazione di alloggi da concedere in affitto:

- permanente a canone sopportabile (art. 30 della L.R. n. 27/2009 e s.m.i.) comporta un incremento virtuale proporzionale fino al 50% della quota prevista dalla tabella di cui al precedente comma;
- permanente a canone moderato (art. 40 della L.R. n. 27/2009 e s.m.i.) comporta un incremento virtuale proporzionale fino a 1/3 della quota prevista dalla tabella di cui al precedente comma;
- temporaneo (di anni 4+4) a canone sopportabile (art. 30 della L.R. n. 27/2009 e s.m.i.) comporta un incremento virtuale proporzionale fino al 20% della quota prevista dalla tabella di cui al precedente comma;
- temporaneo (di anni 4+4) a canone moderato (art. 40 della L.R. n. 27/2009 e s.m.i.) comporta un incremento virtuale proporzionale fino al 10% della quota prevista dalla tabella di cui al precedente comma.

La realizzazione di maggiori quote virtuali (o reali di alloggi in affitto) di edilizia sociale, rispetto a quanto previsto dalla suddetta tabella (rideterminate sulla base di quanto previsto dal precedente comma), comporta un incremento della capacità edificatoria pari al doppio di detta maggiorazione, secondo la seguente formula:

$$x = 2*[z-(y * e)]$$

dove:

**x** = maggiore capacità insediativa concessa al Piano/programma, espressa in mc;

**z** = la quota di edilizia convenzionata proposta nel Piano/programma, espressa in mc, a seguito di realizzazione di alloggi in affitto;

**y** = la cubatura complessiva di Piano/programma sulla base delle previsioni di P.G.T.;

**e** = la percentuale determinata sulla base della precedente tabella.

Tale maggiorazione non può comunque superare il 50% dell'indice di zona.

Nell'ambito di Piani/programmi in cui, sulla base delle suddetta tabella, si determinano quote di edilizia sociale inferiori a 1.500 mc, può esserne richiesta la monetizzazione sulla base di quanto stabilito dal successivo articolo.

## Articolo 24 – Contributo quota sociale

Negli interventi di pianificazione a prevalente destinazione residenziale di ridotta capacità edificatoria, che determinano sulla base delle disposizioni del precedente articolo una previsione di edilizia sociale inferiore a 1.500 mc, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, l'Operatore potrà richiedere di non realizzare alloggi di edilizia sociale.

In caso di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale a detta richiesta, l'Operatore corrisponderà all'Amministrazione Comunale un indennizzo sociale di valore pari al differenziale fra il valore medio di mercato degli alloggi e il valore base minimo degli alloggi di edilizia sociale, determinato sulla base dello specifico Regolamento comunale (*Documento di determinazione dei parametri relativi agli interventi di edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 18 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 10.1.2006 e successivi aggiornamenti), moltiplicato per la superficie lorda (SI – articolo 9 delle N.T.A. del P.d.R.) di edilizia convenzionata, quantificata sulla base dei parametri indicati ai commi 1 e 2 del precedente articolo 23, incrementata del 20%.

## TITOLO VII PEREQUAZIONE URBANISTICA

### **Articolo 25 – Criteri della perequazione**

Alle aree di proprietà privata destinate all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione di servizi ed infrastrutture pubbliche o di interesse generale o di carattere sovracomunale, in attuazione delle previsioni del vigente P.G.T., verranno riconosciuti i diritti edificatori determinati sulla base del principio della perequazione urbanistica, a condizione che dette aree vengano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale. In tale ipotesi a dette aree viene quindi attribuita una capacità edificatoria virtuale così come definito dall'articolo 26 del Piano delle Regole.

Potranno essere concertate con l'Amministrazione Comunale cessioni parziali di aree per servizi, di lotti non inferiori a 2.000 mq, anche reiterate nel tempo, a condizione che il Comune rilevi in tale modalità di cessione una oggettiva utilità e funzionalità di pubblico interesse.<sup>i</sup>

E' consentito il trasferimento di detti diritti edificatori in aree poste in Comuni contermini sulla base di Accordi Quadro fra le Amministrazioni Comunali o attraverso specifici Piani/programmi intercomunali o Accordi di Programma.

## TITOLO VIII ONERI DI URBANIZZAZIONE

### **Articolo 26 – Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono aggiornati dal Comune ogni tre anni in relazione secondo quanto stabilito dall'articolo 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Sulla base di quanto disciplinato dalla vigente legislazione regionale aggiornamento viene determinato sulla base delle tabelle parametriche approvate dal Consiglio Comunale che tengono conto delle previsioni del Piano dei Servizi e di quelle del programma delle opere pubbliche, nonché dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelle riguardanti le spese generali e fiscali.

Nei Piani/programmi attraverso al negoziazione viene determinata la quota di incidenza delle opere pubbliche di interesse generale, non realizzate nell'ambito, poste a carico dell'intervento che integrano il valore degli oneri di urbanizzazione determinati ai sensi del precedente comma.

## TITOLO IX NORME FINALI

### **Articolo 27 – Deroghe**

Il rilascio di permessi di costruire in deroga a previsioni e prescrizioni del presente Piano è ammesso, solo, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti ed alle condizioni di cui all'articolo 14 del Testo Unico dell'edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 40 della legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i..

### **Articolo 28 – Regime transitorio delle aree pubbliche**

Sulle aree previste dal P.G.T. per la realizzazione di attrezzature o infrastrutture pubbliche, nelle more dell'acquisizione o asservimento o convenzionamento come definito dal presente Piano, è vietato realizzare qualsiasi manufatto edilizio, anche di natura precaria, nonché l'utilizzo come depositi o discariche, anche all'aperto.

### **Articolo 29 – Coordinamento tra i Piani del P.G.T.**

Per quanto non trattato dalla presenti norme si rimanda alla disciplina contenuta negli altri atti costituenti il P.G.T. (Documento di Piano e Piano delle Regole) a cui si fa' espresso rinvio.

### **Articolo 30 – Coordinamento tra il 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 ed al suo aggiornamento.

La realizzazione di attrezzature e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle indicativamente previste nel Piano dei Servizi è possibile nei limiti e modalità definite dall'articolo 9, 15° comma, della L.R. n. 12/2005.

### **Articolo 31 – Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS)**

Il presente Piano dei Servizi è integrato con le disposizioni e prescrizioni contenute nel PUGSS che ne costituisce parte integrante e sostanziale. Eventuali successive modifiche ed integrazione del PUGSS saranno integrate nel presente Piano.

## **Articolo 32 – Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Il presente Piano dei Servizi è integrato con le disposizioni e prescrizioni della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., nonché dal Reticolo Idrico Minore e dal relativo Regolamento di Polizia Idraulica.

## **.Note**

- i Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni nn. 17, 30 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;