



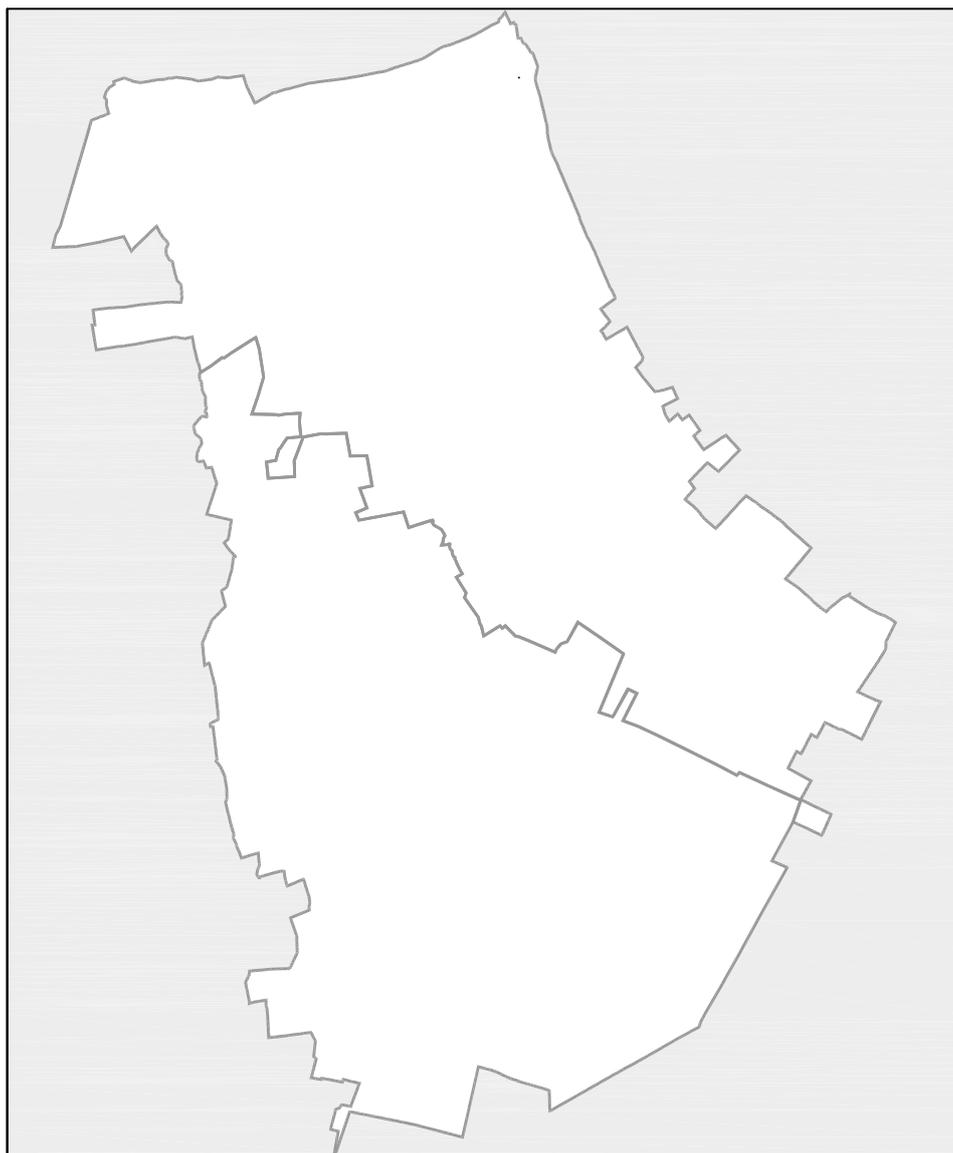
**Unione dei Comuni di Basiano e Masate**

Provincia di Milano



**VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO  
DEL COMUNE DI BASIANO**

ai sensi dell'art. 13 - comma 2 della L.R. 12/2005



**il Sindaco:**

Douglas De Franciscis

**l'Assessore all'Urbanistica:**

Antonio Bruno

**Ufficio Urbanistica:**

arch. Marco Gorla  
arch. Chiara Lissoni

**Progettista:**

arch. Luigi Moriggi

**Collaboratori:**

urb. Stefano Barenghi  
arch. Giulia Marchetti

Delibera consiliare di adozione  
n° 40 del 21.10.2015

Delibera consiliare di approvazione  
n° .... del .....

Pubblicazione BURL serie  
n° .... del .....

Data

Aggiornamento a seguito approvazione  
controdeduzioni alle osservazioni : Aprile 2016

**Ps.03**

**Piano dei Servizi**  
Norme di attuazione



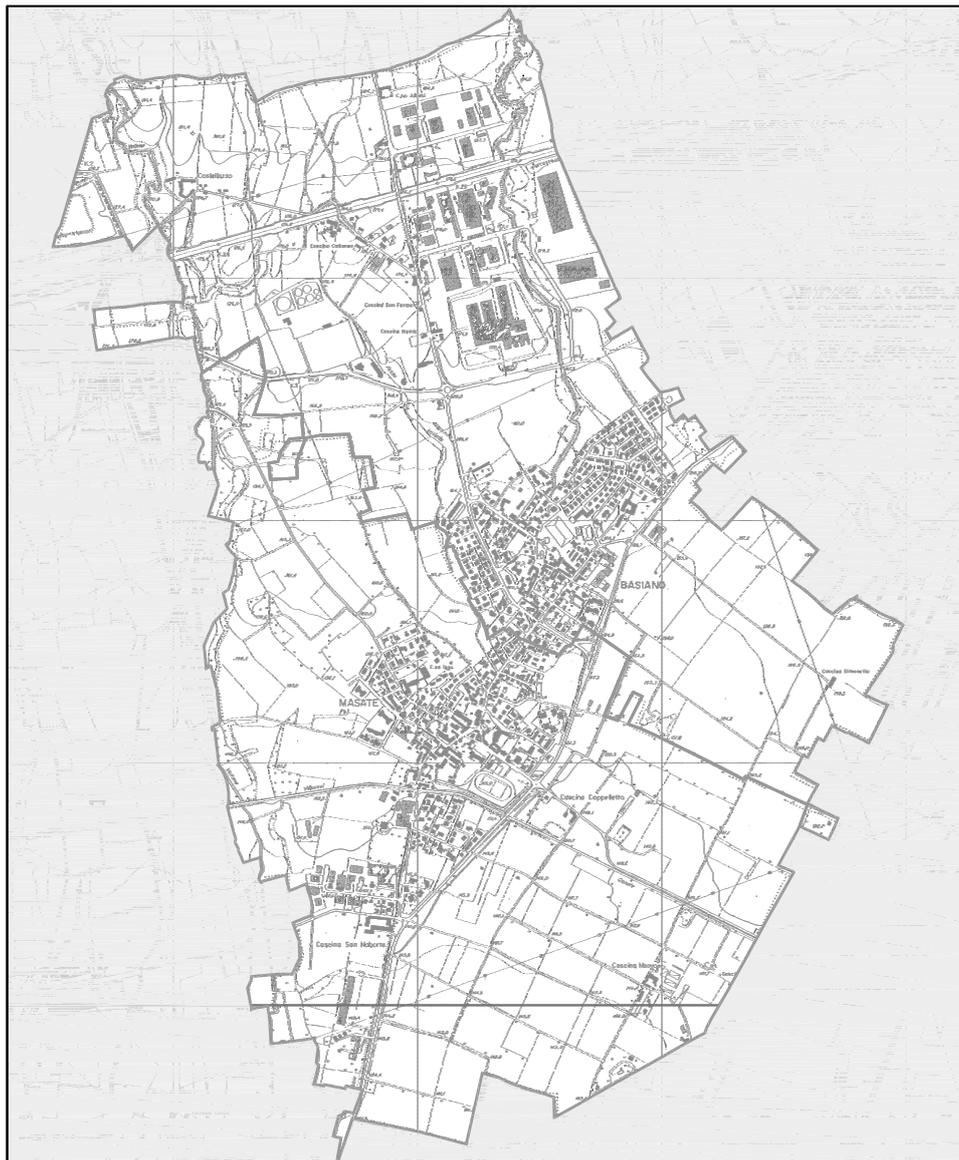
**Unione dei Comuni di Basiano e Masate**

Provincia di Milano



**VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO  
DEL COMUNE DI BASIANO**

ai sensi dell'art. 13 - comma 2 della L.R. 12/2005



**il Sindaco:**

Douglas De Franciscis

**l'Assessore all'Urbanistica:**

Antonio Bruno

**Ufficio Urbanistica:**

arch. Marco Gorla

arch. Chiara Lissoni

**Progettista:**

arch. Luigi Moriggi

**Collaboratori:**

urb. Stefano Barengli

arch. Giulia Marchetti

Delibera consiliare di adozione

n° 40 del 21.10.2015

Delibera consiliare di approvazione

n° .... del .....

Publicazione BURL serie

n° .... del .....

**Ps.03**

**Piano dei Servizi**

Norme di attuazione

Data

Aggiornamento a seguito approvazione  
controdeduzioni alle osservazioni : Aprile 2016

## INDICE

### **TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Capo 1. Obiettivi e caratteristiche del Piano dei Servizi**

	<b>pag. 02</b>
Art. 1. Obiettivi	pag. 02
Art. 2. Effetti giuridici	pag. 02
Art. 3. Ambito di applicazione	pag. 02
Art. 4. Elaborati costitutivi	pag. 02

#### **Capo 2. Attuazione del Piano dei Servizi**

	<b>pag. 03</b>
Art. 5. Dotazione minima delle aree di interesse pubblico o generale	pag. 03
Art. 6. Monetizzazione negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa	pag. 04
Art. 7. Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi	pag. 05
Art. 8. Strumenti attuativi	pag. 05
Art. 9. Partecipazione dei cittadini e collaborazione di soggetti privati nell'attuazione	pag. 05
Art. 10. Limite delle costruzioni nelle aree a servizi	pag. 06
Art. 11. Realizzazione delle opere di urbanizzazione	pag. 06
Art. 12. Aree per servizi	pag. 07

### **TITOLO II. AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE**

	<b>pag. 09</b>
Art. 13. Aree per attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o interesse generale	pag. 09
Art. 14. Aree per verde e sport	pag. 11
Art. 15. Aree per attrezzature cimiteriali	pag. 13
Art. 16. Aree per attrezzature tecnologiche	pag. 14
Art. 17. Spazi a parcheggio	pag. 16
Art. 18. Aree per attrezzature private	pag. 17
Art. 19. Aree per attrezzature di interesse sovracomunale	pag. 18
Art. 20. Interventi di edilizia residenziale pubblica e convenzionata	pag. 18

### **TITOLO III. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

	<b>pag. 20</b>
Art. 21. Validità ed efficacia	pag. 20
Art. 22. Ultrattività dei piani attuativi previdenti e casi di decadenza dei titoli abilitativi	pag. 20
Art. 23. Interventi ammissibili nelle more di attuazione del Piano dei Servizi	pag. 20
Art. 24. Deroche	pag. 21

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Capo 1. Obiettivi e caratteristiche del Piano dei Servizi

##### *Art. 1. (Obiettivi)*

1. In base ad un quadro conoscitivo generale del territorio comunale e delle prospettive di sviluppo socio-economico della comunità locale, il Piano dei Servizi, in coerenza con le scelte della pianificazione territoriale sovraordinata, delinea le politiche comunali nel settore dell'edilizia residenziale pubblica e convenzionata, definisce la dotazione globale di attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale a servizio della popolazione e delle imprese, organizza il sistema degli spazi verdi attrezzati, dei corridoi ecologici e del verde di connessione tra il tessuto urbano e le zone rurali, prevede una razionale distribuzione di tali attrezzature e spazi all'interno del territorio comunale.

##### *Art. 2. (Effetti giuridici)*

1. In base all'art. 9, undicesimo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, le previsioni e prescrizioni del Piano dei Servizi hanno carattere prescrittivo e vincolante.

##### *Art. 3. (Ambito di applicazione)*

1. Il Piano dei Servizi disciplina le zone del territorio comunale individuate con apposita retinatura negli elaborati prescrittivi del Piano stesso.
2. Il Piano dei Servizi detta, altresì, prescrizioni sulla dotazione di attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale da reperire negli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano e di trasformazione residenziale individuati dal Piano delle Regole. Per quegli stessi ambiti il Piano dei Servizi definisce impegni cogenti relativi all'edilizia residenziale pubblica e convenzionata.
3. Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato e aggiornato ai sensi della legislazione vigente; l'Amministrazione Comunale, in sede di bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato d'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli eventuali aggiornamenti.

##### *Art. 4. (Elaborati costitutivi)*

1. Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati conoscitivi e prescrittivi:

###### *a. Elaborati conoscitivi*

Ps. 01.	Relazione illustrativa – Parte prima e seconda
Ps. 01.1.	Schede dei servizi esistenti

Ps. 02.1.	Sistema dei servizi sovracomunali
Ps. 02.2.	Sistema dei servizi comunali

**b. Elaborati prescrittivi**

Ps. 01.	Relazione illustrativa – Parte terza
Ps. 03	Norme di Attuazione
Ps. 04.1.	Assetto progettuale del sistema dei servizi
Ps. 04.2 a/b	Piano dei Servizi – Basiano. Settori urbani
Ps. 04.2 c/d	Piano dei Servizi – Masate. Settori urbani
Ps.04.3.	Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo – Regolamento per la gestione dei servizi

2. Gli elaborati prescrittivi del Piano dei Servizi hanno carattere dispositivo e cogente nelle forme indicate dall'art. 2.

Gli elaborati conoscitivi del Piano dei Servizi rappresentano documenti di supporto alla ricerca di qualità nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi nelle zone urbane consolidate del territorio comunale.

3. Completa la documentazione la Tavola PGT. 01. – Carta sinottica delle previsioni di Piano, che raggruppa e riassume in un'unica tavola le previsioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.
4. Ai fini della completa e corretta interpretazione delle presenti norme, si assumono come prescrittive le definizioni urbanistiche, edilizie, delle destinazioni d'uso e degli interventi contenute nell'Elaborato PGT. 02 – Definizioni generali del PGT.
5. In sede di applicazione del Piano dei Servizi, ove si presentino profili di incongruenza o di contrasto tra gli elaborati prescrittivi, prevalgono le presenti norme attuative sugli elaborati grafici e, tra di essi, prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio.

## **Capo 2. Attuazione del Piano dei Servizi**

### **Art. 5. (Dotazione minima delle aree di interesse pubblico o generale)**

1. A seguito di interventi urbanistici attuati da piani urbanistici attuativi, programmi integrati di intervento e, dove prescritto, titoli abilitativi convenzionati, è richiesto ai soggetti attuatori il reperimento della dotazione minima di attrezzature pubbliche o private di uso e interesse pubblico o di interesse generale necessaria a soddisfare il fabbisogno di servizi generato dai nuovi insediamenti previsti.
2. La dotazione minima è definita mediante appositi studi del fabbisogno di servizi, secondo i seguenti parametri:
- 30 mq per abitante per la destinazione residenziale, calcolati sulla base del parametro 150 mc/abitante;
  - 20 mq ogni 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento per attività produttive;

- c. 100 per cento della superficie lorda di pavimento per attività terziarie, ricettive e commerciali non configurabili come media o grande struttura di vendita, pubblici esercizi e attività di intrattenimento di prossimità, attività paracommerciali;
  - d. 100 per cento della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o privati di uso pubblico, per servizi privati soggetti a pubblica frequentazione.
  - e. per le attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale, l'Amministrazione Comunale può richiedere il reperimento di una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico adeguata alle esigenze di sosta veicolare connesse al funzionamento delle attrezzature.
3. La dotazione minima di attrezzature pubbliche o private di uso e interesse pubblico o di interesse generale è verificata tenendo conto della superficie lorda di pavimento effettiva delle attrezzature e della superficie della loro area pertinenziale.
  4. Gli strumenti attuativi delle previsioni di piano, anche quelli relativi agli ambiti di completamento del tessuto consolidato e di trasformazione urbana, dovranno prevedere:
    - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria;
    - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme;
    - la monetizzazione, dove consentita, secondo quanto previsto dall'articolo successivo.

**Art. 6. (Monetizzazione negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa)**

1. Nelle aree interessate da interventi di pianificazione attuativa, da programmi integrati di intervento e da permessi di costruire convenzionati, ove l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere, in alternativa alla cessione, la corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.
2. Con apposita delibera successiva, ed in relazione alle indicazioni della normativa regionale, l'Amministrazione Comunale provvederà a definire, per le diverse destinazioni funzionali, il valore delle aree di interesse pubblico non cedute.
3. In ogni caso, la monetizzazione delle aree non cedute è parziale e dovrà comunque essere raggiunta una dotazione di aree di interesse pubblico, così come individuate dal Piano dei Servizi, non inferiore a:
  - 24 mq per ogni abitante insediato per la residenza;
  - 80% della superficie lorda di pavimento per le attività terziarie, ricettive e commerciali, non configurabili come media o grande struttura di vendita, per i servizi privati soggetti a pubblica frequentazione;
  - 10% della superficie lorda di pavimento per le attività produttive.
4. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale esaminare e valutare proposte che prevedano una monetizzazione superiore a quella definita dal comma 3), sulla base di una valutazione di opportunità, di congruità e di prevalente interesse pubblico delle aree proposte. In ogni caso, la monetizzazione non dovrà ridurre la dotazione di aree di interesse pubblico, ad un valore inferiore a quello minimo fissato dagli obiettivi del PGT.

**Art. 7. (Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi)**

1. Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate sulla tavola Piano dei Servizi di cui all'art. 4 e vincolate ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.
2. L'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale potrà avvenire tramite esproprio o acquisizione bonaria, nei termini di legge, ovvero tramite cessione gratuita (diretta o attraverso l'acquisizione di aree soggette a compensazione) da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei piani attuativi o dei programmi integrati di intervento.
3. Le finalità pubbliche del piano sono comunque realizzabili, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile, anche mediante le procedure di cui all'art. 8.
4. Nell'elaborato Ps.04.1 di cui all'art. 4, mediante apposita simbologia, sono individuate le aree che al momento dell'adozione del Piano di Governo del Territorio sono di proprietà pubblica e quelle private per le quali si prevede di conseguire l'uso pubblico nei termini di legge e secondo la programmazione del Piano dei Servizi.

**Art. 8. (Strumenti attuativi)**

1. Fatto salvo quanto previsto al secondo e terzo comma del presente articolo, il Piano dei Servizi si attua mediante:
  - a. Permesso di costruire;
  - b. Denuncia di Inizio Attività;secondo i casi e con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni;
  - c. Titolo abilitativo per la realizzazione di opere pubbliche, previsti dal decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modifiche e integrazioni.

L'efficacia del titolo abilitativo relativo alla realizzazione di attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale, è subordinata alla stipulazione e trascrizione della convenzione, alla trascrizione dell'atto di asservimento, ovvero alla presentazione dell'atto di accreditamento previsto per le attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale.

2. Qualora lo prevedano specifiche norme di zona, il Piano dei Servizi si attua mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.
3. Anche in casi diversi da quelli indicati al comma precedente, l'Amministrazione Comunale, ricorrendone i presupposti, può subordinare l'attuazione di interventi urbanistici ed edilizi alla preventiva approvazione di piani attuativi.

**Art. 9. (Partecipazione dei cittadini e collaborazione di soggetti privati nell'attuazione)**

1. Fatte salve le forme di pubblicità previste dalla legge per l'approvazione del programma triennale dei lavori pubblici, l'Amministrazione Comunale promuove la partecipazione di soggetti privati, enti e associazioni nei processi decisionali mirati alla realizzazione di attrezzature pubbliche o private di uso e interesse pubblico o di interesse generale previste dal Piano dei Servizi.

2. La partecipazione viene svolta mediante i processi di Agenda 21 locale, ovvero mediante assemblee pubbliche e raccolta di contributi e osservazioni utili ad orientare il processo decisionale.  
Qualora la tipologia di attrezzature sia già definita dal Piano dei Servizi, la partecipazione riguarda esclusivamente i modi della loro realizzazione e gestione.
3. Le presenti norme individuano i casi in cui la realizzazione e gestione di attrezzature compete di diritto a soggetti privati e i casi in cui viene affidata agli stessi soggetti la realizzazione di attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale.
4. I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale od altro ente, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà comunale, 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, purchè non si tratti di aree agricole; tale diversa previsione non comporta variante al Piano dei Servizi.

**Art. 10. (Limiti delle costruzioni nelle aree a servizi)**

1. I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei Servizi sono definiti in sede di approvazione del progetto esecutivo, tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto con il contesto edilizio ed ambientale.
2. Indicativamente, ad eccezione dell'edilizia residenziale pubblica, si ritiene opportuno non superare i tre piani fuori terra e l'altezza di 12,00 mt ed un rapporto di copertura non superiore al 40%. Qualora fosse indispensabile superare i suddetti indici e quelli della zona omogenea contermina, il progetto di opera pubblica dovrà essere corredato da apposito elaborato necessario alla valutazione paesistica.
3. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi: in particolare dovrà essere rispettata la distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà e la distanza minima tra fabbricati di cui all'art. 7 del Piano delle Regole.

**Art. 11. (Realizzazione delle opere di urbanizzazione)**

1. Ai sensi dell'art. 44, terzo e quarto comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, sono:
  - *opere di urbanizzazione primaria* le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, le reti idrica, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, i cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione, gli impianti di pubblica illuminazione, gli spazi di verde attrezzato;
  - *opere di urbanizzazione secondaria* gli asili nido e scuole materne, le scuole dell'obbligo, le strutture e i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, i mercati di quartiere, i presidi per la sicurezza pubblica, le delegazioni comunali, le chiese e gli altri edifici religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, le aree verdi di quartiere, i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie, i cimiteri.

Le attrezzature elencate nell'Elaborato PGT. 02 – Definizioni generali del PGT al Titolo quinto, quarto comma, sono opere di urbanizzazione secondaria, ad eccezione degli spazi di parcheggio, da considerare come opere di urbanizzazione primaria.

2. A norma dell'art. 17 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 non è dovuta la corresponsione all'Amministrazione Comunale del contributo di costruzione per interventi edilizi mirati alla realizzazione e all'adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, siano essi realizzati da soggetti pubblici o privati.
3. Nelle zone urbanistiche del Piano delle Regole soggette ad attuazione diretta, presupposto per il rilascio del permesso di costruire e per l'efficacia della denuncia di inizio attività presentata in sua vece, è l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento edilizio o la previsione della loro realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale nel successivo triennio, ovvero, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, l'impegno dei soggetti interessati ad eseguire le medesime opere contemporaneamente all'intervento edilizio oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.
4. A norma dell'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, le convenzioni degli atti di programmazione negoziata, dei programmi integrati di intervento, dei piani attuativi e dei titoli abilitativi convenzionati prescritti dal PGT contengono l'impegno dei soggetti attuatori a realizzare o a finanziare in tutto o in parte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dai suddetti piani, programmi e atti, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti e nel rispetto delle norme sull'esecuzione dei lavori pubblici.
5. In tal caso, le convenzioni stabiliscono le modalità di presentazione dei progetti, la valutazione della loro congruità tecnico-economica e la prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti ai casi di inottemperanza. Le opere di urbanizzazione, collaudate a cura del Comune e a spese dei soggetti attuatori, se sono state eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione, vengono acquisite in proprietà comunale.
6. Le convenzioni dettano, altresì, tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria coordinati con quelli di attuazione degli interventi privati previsti dai programmi, piani e atti, in modo che le costruzioni, ultimate e rese agibili, dispongano di tutte le opere di urbanizzazione primaria ad esse pertinenti e, nei termini legati all'insorgenza del fabbisogno, siano utilizzabili le opere di urbanizzazione secondaria.

#### **Art. 12. (Aree per servizi)**

1. Se i soggetti attuatori di piani o programmi attuativi non ne assumono l'esecuzione diretta, le attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale disciplinate dal presente capo, sono realizzate ad iniziativa pubblica, dall'Amministrazione Comunale e dagli altri enti istituzionalmente competenti in coerenza con la loro programmazione di settore, ovvero ad iniziativa privata, alle condizioni e secondo le modalità sotto riportate.
2. Tutte le aree destinate dagli elaborati prescrittivi del Piano dei Servizi alla realizzazione delle attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale, possono essere espropriate dall'Amministrazione Comunale, da enti istituzionalmente competenti o da altri soggetti aventi titolo in forza di particolari disposizioni ovvero di delega conferita a norma dell'art. 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni.
3. Prima dell'avvio o durante lo svolgimento del procedimento espropriativo, l'Amministrazione Comunale e i proprietari delle predette aree possono concordare la loro cessione senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale. In tal caso, in forza del principio di compensazione urbanistica formulato dall'art 11 dei criteri di attuazione del Documento

di Piano, ai proprietari cedenti sono attribuiti diritti edificatori quantificati in applicazione dell'indice fondiario di compensazione previsto dal Piano dei Servizi.

4. L'atto di cessione delle aree, che attribuisce i diritti edificatori ai soggetti cedenti, è stipulato e trascritto a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
5. I diritti edificatori acquisiti dai soggetti cedenti sono liberamente commercializzabili e assumono le destinazioni d'uso degli ambiti dove vengono impegnati. Il Documento di Piano e il Piano delle Regole individuano gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato e di trasformazione in cui essi possono essere impegnati.
6. I proprietari delle aree per le quali non siano stati approvati, da parte delle pubbliche amministrazioni interessate, i progetti definitivi delle attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale disciplinate dal presente capo, possono richiedere all'Amministrazione Comunale di realizzarle direttamente nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi ad esse relativi e di gestirle in regime privato convenzionato a condizione che, nella vigente programmazione di settore, la realizzazione di quelle stesse attrezzature non sia stata espressamente riservata all'intervento pubblico.
7. Lo stesso potere di iniziativa è concesso a soggetti diversi dai proprietari, da loro delegati o titolari di diritti reali o obbligazionari inerenti alle aree in questione.
8. La richiesta, corredata da elaborati tecnici e dall'atto di cessione di cui al quarto comma, viene esaminata nei tempi procedurali stabiliti dall'Amministrazione Comunale. L'assenso eventualmente rilasciato impegna l'Amministrazione Comunale nell'istruttoria delle istanze di permesso di costruire o delle denunce di inizio attività.
9. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività presentate da soggetti privati per la realizzazione delle attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale, è subordinata alla sottoscrizione di convenzioni da parte dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti interessati, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati sottoscrittori, che prevedano impegni e garanzie in ordine alla realizzazione e alla gestione delle predette attrezzature.
10. Le convenzioni devono assicurare l'utilizzo pubblico e sociale delle attrezzature di uso e interesse pubblico secondo criteri di universalità, non discriminazione dell'utenza e di contenimento delle tariffe, considerate anche le esigenze di equilibrio economico-finanziario della gestione.
11. Le convenzioni devono assicurare l'interesse generale delle attrezzature a ciò destinate e il mantenimento degli utilizzi concordati.
12. In deroga alle disposizioni di cui al presente articolo, possono presentare istanza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione di chiese ed edifici religiosi, la Chiesa Cattolica e gli enti di altre confessioni religiose aventi i requisiti di cui all'art. 70 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, limitatamente alle aree ad essi rispettivamente destinate dal Piano dei Servizi.
13. L'Amministrazione Comunale può consentire la realizzazione di attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale sulle aree di proprietà comunale vincolate ai sensi del presente capo. A tal fine dispone la cessione di diritti reali riguardanti le aree stesse, mediante convenzioni di strumenti urbanistici attuativi o procedure previste dalla vigente legislazione di settore.

## TITOLO II

### AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE

#### **Art. 13. (Aree per attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale)**

##### a. Definizioni e principi

1. Sono le aree destinate ad ospitare:
  - istituti scolastici pubblici o privati parificati;
  - servizi culturali, sociali e ricreativi; musei, biblioteche, centri culturali e per esposizioni, auditorium, cinematografi, centri di quartiere, sedi associative e circoli vari;
  - servizi assistenziali, alloggi protetti e destinazioni complementari;
  - servizi igienico-sanitari;
  - servizi amministrativi e per la sicurezza;
  - attrezzature religiose.
2. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano dei Servizi individuano con apposito colore, sigla e numero, le aree e gli immobili già destinati o da destinare ad attrezzature pubbliche o private di uso e interesse pubblico o di interesse generale, distinte secondo quanto specificato nell'Elaborato PGT. 02 – Definizioni generali del PGT, Titolo quinto, comma 4.
3. Le attrezzature pubbliche o private di uso e interesse pubblico o di interesse generale seguono la disciplina del presente articolo, ad eccezione degli spazi verdi e per lo sport, delle aree per attrezzature cimiteriali, delle attrezzature tecnologiche e degli spazi a parcheggio per i quali si applicano rispettivamente le disposizioni degli articoli 14, 15, 16 e 17 delle presenti norme.

##### b. Modalità di intervento

1. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con piano attuativo, programma integrato di intervento o accordi a seguito di procedura negoziata, nonché tutti gli strumenti e le procedure che prevedono l'eventuale coinvolgimento di altri soggetti.

##### c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $I_f = 0,80$  mq/mq;
- $R_c = 40$  per cento;
- $R_p = 40$  per cento;
- $H = 12,50$  mt;
- $P = 3$  piani fuori terra;
- $De =$  Art. 7 delle norme del Piano delle Regole;
- $Dc =$  Art. 7 delle norme del Piano delle Regole;
- $Ds =$  Art. 7 delle norme del Piano delle Regole;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

##### d. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è quella dei servizi pubblici e privati di interesse generale (GF7.1).
2. Le destinazioni d'uso principali delle aree e degli immobili vincolati ai sensi del presente articolo sono quelle indicate negli elaborati prescrittivi del Piano dei Servizi.

3. Fatte salve specifiche prescrizioni della normativa di settore, nelle predette aree e immobili sono ammesse, quali destinazioni d'uso complementari, uffici amministrativi, strutture ricreative e culturali di dopolavoro, una residenza di custodia di superficie lorda di pavimento non superiore a 150 mq, attività di ristorazione e servizi in genere esclusivamente riservati al personale ed agli utenti delle attrezzature.
4. Sono ammessi, altresì, in coerenza con il piano urbano generale dei servizi in sottosuolo di cui all'art. 38 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26, gli impianti funzionali alle attrezzature nonché una limitata presenza di fognature, delle reti idrica, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, di cavedi multiservizi e di cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione con relativi manufatti accessori, centraline e locali di servizio.
5. Ai sensi degli artt. 51 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, si considerano escluse le seguenti destinazioni d'uso che non siano dichiarate complementari al comma 3: residenza, agricoltura, attività produttive, attività terziarie, attività commerciali, attività non appartenenti al terziario.
6. Nelle aree ove l'identificazione delle attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale avviene solo mediante lettera, non seguita da numero identificativo, l'Amministrazione Comunale, in coerenza con la propria programmazione di settore può prevedere o autorizzare, senza la necessità di variare il Piano dei Servizi, la realizzazione di una qualsiasi delle attrezzature appartenenti alla lettera indicata nelle tavole di progetto.
7. Nelle stesse aree l'Amministrazione Comunale può prevedere o assentire, senza necessità di variare il Piano dei Servizi, la realizzazione di attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale ricadenti nelle tipologie elencate nell'Elaborato PGT. 02 – Definizioni generali del PGT, Titolo quinto, comma quinto, diverse da quelle indicate nelle tavole di progetto, che siano previste dalla pianificazione territoriale sovraordinata oppure siano ritenute necessarie in relazione alle esigenze della comunità locale o alle opportunità di sviluppo socio-economico del territorio comunale.

*e. Prescrizioni particolari*

1. Fatte salve le disposizioni della normativa di settore, nella realizzazione di nuove attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale nonché, ove consentito, nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno considerare le seguenti indicazioni:
  - le attrezzature comprendono un insieme di edifici, spazi aperti e pertinenze stabilmente destinati a funzioni di interesse pubblico o generale. Esse devono essere realizzate secondo un progetto unitario che garantisca la sicurezza, tenga conto delle esigenze dei bambini, promuova la qualità dell'ambiente, valorizzi le caratteristiche del luogo, conferisca decoro ai manufatti edilizi e agli arredi, privilegi negli spazi aperti piantumati l'utilizzo di essenze autoctone indicate nell'Elaborato PGT. 02 – Definizioni generali del PGT, Titolo settimo, assicuri la presenza capillare degli impianti di servizio (illuminazione, climatizzazione, irrigazione delle aiuole, sorveglianza, raccolta dei rifiuti etc.);
  - negli spazi aperti delle attrezzature, salvo quelli di parcheggio, di servizio e dedicati ai mezzi di emergenza e soccorso, deve essere impedita, tramite opportuni accorgimenti progettuali, la circolazione degli autoveicoli;
  - le zone per il gioco dei bambini, ove previste, devono essere realizzate con particolare cura alla loro sicurezza. Opportunamente ombreggiate, devono essere collocate in posizione facilmente controllabile e dotate di attrezzature che consentano attività ludiche a carattere formativo;

- l'ingresso principale alle attrezzature deve essere in corrispondenza di un ampio spazio pedonale, affacciato su piazze o strade carrabili e servito da piste ciclabili direttamente connesse alla rete cittadina;
  - le aree di pertinenza devono essere recintate.
2. Le aree destinate a parcheggio, da collocarsi nelle vicinanze dell'ingresso principale, dovranno essere almeno pari al 15% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.
  3. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la possibilità di realizzare parcheggi interrati.
  4. Sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area.

#### **Art. 14. (Aree per verde e sport)**

##### a. Definizioni e principi

1. Sono le aree destinate ad ospitare:
  - parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali esercizi di vicinato e per la somministrazione di alimenti e bevande;
  - orti urbani;
  - attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero, compresa la presenza di servizi alla persona e di servizi compatibili e complementari;
  - aree e spazi attrezzati per lo svolgimento di manifestazioni e spettacoli temporanei.
2. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano dei Servizi individuano con apposito colore, sigla e numero, le aree già destinate o da destinare agli utilizzi di cui al comma precedente, sia pubbliche o private di uso e interesse pubblico o di interesse generale, distinte secondo quanto specificato nell'Elaborato PGT. 02 – Definizioni generali del PGT, Titolo quinto, comma 4.

##### b. Modalità di intervento

1. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con piano attuativo, programma integrato di intervento o accordi a seguito di procedura negoziata, nonché tutti gli strumenti e le procedure che prevedono l'eventuale coinvolgimento di altri soggetti.

##### c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $I_f = 0,10$  mq/mq per le aree comprese nei parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e orti urbani;  $0,30$  mq/mq per le attrezzature sportive coperte e per le attrezzature complementari, per le aree per lo svolgimento di manifestazioni temporanee;
- $I_{tc} = I_{fc} = 0,16$  mq/mq per aree a destinazione pubblica di nuova previsione necessarie per l'attuazione dell'ambito di via Roma – Masate, ADA1, come indicato negli elaborati prescrittivi del Piano dei Servizi;
- $R_c = 20$  per cento;
- $R_p = 50$  per cento;
- $H = 7,50$  mt per le aree comprese nei parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e orti urbani;  $12,00$  mt per le attrezzature sportive e comunque secondo l'esigenza tecnica di ogni singolo impianto;
- $P = 1$  piano fuori terra;

- De = Art. 7 delle norme del Piano delle Regole;
- Dc = Art. 7 delle norme del Piano delle Regole;
- Ds = Art. 7 delle norme del Piano delle Regole.

#### d. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è quella dei servizi pubblici e privati di interesse generale (GF7.1) e, in particolare, le aree e immobili vincolati ai sensi del presente capo hanno destinazione d'uso principale a parchi urbani, spazi verdi di quartiere, orti urbani, attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero, eventualmente integrate da servizi alla persona e aree per lo svolgimento di manifestazioni e spettacoli temporanei.
2. Nelle predette aree e immobili sono ammessi, quali destinazioni d'uso complementari, edifici per lo svolgimento di attività culturali e ricreative, spazi per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative e culturali all'aperto, chioschi di ristoro, edicole, rivendite di biglietti, una residenza di custodia di superficie lorda di pavimento non superiore a 150 mq.
3. Sono ammessi, altresì, in coerenza con il piano urbano generale dei servizi in sottosuolo di cui all'art. 38 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26, gli impianti funzionali alle attività previste, nonché una limitata presenza di fognature, di reti idriche, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, di cavedi multiservizi e di cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione con relativi manufatti accessori, centraline e locali di servizio.
4. Tali destinazioni sono insediate nelle aree verdi e per attrezzature sportive, nel rispetto di eventuali vincoli paesaggistici-ambientali e delle previsioni di piani territoriali sovraordinati.
5. Ai sensi degli artt. 51 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, si considerano escluse le seguenti destinazioni d'uso che non siano dichiarate complementari al comma 2: residenza, attività produttive, attività terziarie, attività commerciali, attività non appartenenti al terziario.

#### e. Prescrizioni particolari

1. Nella realizzazione di nuovi parchi urbani e spazi verdi di quartiere e, ove consentito, nell'adeguamento di quelli esistenti, si dovranno considerare le seguenti indicazioni:
  - i parchi urbani e spazi verdi di quartiere comprendono, di norma, i giardini, le aree a prato, piantumate o boscate, i vialetti pedonali e piste ciclabili, le zone per la sosta, la ricreazione, gli spettacoli all'aperto, il gioco dei bambini. Essi devono essere realizzati secondo un progetto unitario che garantisca la loro sicurezza, tenga conto delle esigenze dei bambini, promuova la qualità dell'ambiente e del paesaggio, valorizzi le caratteristiche del luogo e i cannocchiali ottici, privilegi l'utilizzo di essenze autoctone indicate nell'Elaborato PGT. 02 – Definizioni generali del PGT, Titolo settimo, consenta l'esercizio della pratica sportiva, conferisca decoro ai manufatti edilizi e agli arredi, assicuri la presenza capillare degli impianti di servizio (illuminazione, irrigazione, sorveglianza, raccolta dei rifiuti, etc.);
  - nei parchi urbani e spazi verdi di quartiere deve essere impedita, tramite opportuni accorgimenti progettuali, la circolazione degli automezzi, con la sola eccezione di quelli di servizio necessari alla manutenzione e alla pulizia dei parchi stessi;
  - le zone per il gioco dei bambini devono essere realizzate con particolare cura alla loro sicurezza. Opportunamente ombreggiate, devono essere collocate in posizione facilmente controllabile, anche dall'esterno dei parchi, dotate di attrezzature che consentano attività ludiche a carattere formativo;

- i percorsi ciclabili devono svilupparsi in continuità con la rete cittadina, mentre i percorsi pedonali devono svilupparsi in sicurezza, avendo origine da punti di accesso ai parchi posti lungo strade di quartiere, in corrispondenza di passaggi protetti;
  - ove consentito dalle loro dimensioni e conformazione, i parchi urbani vengono recintati.
2. I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse.
  3. Le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

### **Art. 15. (Aree per attrezzature cimiteriali)**

#### a. Definizioni e principi

1. Sono così denominate le aree interessate dai cimiteri esistenti e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto degli stessi, destinate all'ampliamento delle sue strutture, nonché delle attrezzature complementari ed alla salvaguardia igienico ambientale. Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari.
2. Non potranno essere costruiti 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.
3. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano dei Servizi individuano con apposito colore e sigla, le aree destinate alle attrezzature cimiteriali.

#### b. Modalità di intervento

1. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con piano attuativo, o accordi a seguito di procedura negoziata, nonché tutti gli strumenti e le procedure che prevedono l'eventuale coinvolgimento di altri soggetti.

#### c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $I_f = I_{fe}$ ;
- $R_c = R_{ce}$ ;
- $R_p = R_{pe}$ ;
- $H = H_e$ ;
- Gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi sono confermati uguali a quelli esistenti.

#### d. Destinazioni d'uso

1. Le aree e gli immobili vincolati ai sensi del presente capo hanno destinazione d'uso principale a cimitero comunale. Si considerano compresi nella predetta destinazione i servizi di camera ardente, di custodia, inumazione e cremazione delle salme, gli uffici amministrativi di anagrafe necrologica, gli studi medici legali, i magazzini e depositi, gli spogliatoi e locali per il personale, i ricoveri di automezzi, paramenti e accessori dei funerali e, in genere, tutto quanto attiene ai servizi mortuari di competenza comunale, nonché parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde e recinzioni.
2. Fatte salve specifiche prescrizioni della normativa di settore, nell'area cimiteriale sono ammesse, quali destinazioni d'uso complementari: una cappella funeraria e, fuori dal recinto di

inumazione delle salme, strutture ricreative di dopolavoro ad uso esclusivo dei dipendenti della struttura, attività commerciali di vicinato e chioschi per la vendita di fiori.

3. Sono ammessi, altresì, in coerenza con il piano urbano generale dei servizi in sottosuolo di cui all'art. 38 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26, gli impianti funzionali all' attrezzatura cimiteriale.
4. Ai sensi degli artt. 51 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, si considerano escluse le seguenti destinazioni d'uso che non siano dichiarate complementari al comma 2: residenza, agricoltura, attività produttive, attività terziarie, attività commerciali e attività non appartenenti al terziario.

#### e. Prescrizioni particolari

1. E' consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.
2. All'esterno del cimitero, le aree qualificate come fascia di rispetto possono essere attrezzate a verde pubblico, parcheggi, strade, percorsi e spazi pedonali, aree attrezzate per lo sport e il tempo libero e le opere classificabili come urbanizzazioni primarie.
3. Nelle stesse aree è ammessa l'installazione di chioschi precari, che non presentino caratteristiche di durata, di incorporamento nel terreno e risultino mobili, per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto.
4. L'Amministrazione Comunale può disporre la cessione o concessione di aree e unità immobiliari esterne al recinto di inumazione delle salme, per l'esercizio di attività commerciali di vicinato e la localizzazione di chioschi per la vendita di fiori.

### **Art. 16. ( Aree per attrezzature tecnologiche)**

#### a. Definizione e principi

1. A questo ambito appartengono gli impianti e le strutture destinati ad impianti tecnologici di pubblica utilità quali impianti per la trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, impianti di depurazione e sollevamento acqua, impianti di laminazione fognaria, cabine di decompressione del gas, piattaforme ecologiche, ecc., con i relativi edifici di supporto all'attività principale.

#### b. Modalità di intervento

1. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo piano attuativo, programma integrato di intervento o accordi a seguito di procedura negoziata, nonché tutti gli strumenti che prevedono l'eventuale coinvolgimento di altri soggetti.
2. La realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire di cui al DPR n° 380/2001.
3. La realizzazione delle cabine di trasformazione e distribuzione degli impianti di pubblica utilità è soggetta a titolo abilitativo gratuito, rilasciato alle seguenti condizioni speciali:
  - il volume non viene computato ai fini della densità edilizia;
  - la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
  - le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle norme tecniche di attuazione: l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare mt. 8,50, salvo casi di maggiore altezza imposti da comprovati motivi tec-

- nici che vanno sottoposti – di volta in volta – all’approvazione dell’Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle norme tecniche di attuazione;
- le cabine possono essere costruite nella fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. n° 5980 del 30 dicembre 1970.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi e regolamenti in vigore per i singoli utilizzi.
2. Qualora le cabine degli impianti di pubblica utilità vengono realizzate all’interno di ambiti edificati il loro volume e la superficie coperta relativa non rientrano nel computo degli indici relativi agli ambiti. Le cabine potranno essere costruite sul confine dei lotti edificabili in deroga alle distanze De, Dc e Ds, fissato per ciascun ambito; la loro altezza non potrà superare quella fissata dalle presenti norme per ciascun ambito, fatte salve necessità di altezze maggiori imposte da comprovati motivi tecnici, da esporre in sede di procedura abilitativa.
3. Le cabine di trasformazione, le sottostazioni e le linee elettriche, che rientrino nel campo di applicazione del DPCM del 23 aprile 1992, dovranno rispettare quanto stabilito dallo stesso decreto e sue successive modifiche ed integrazioni, in merito alle distanze di rispetto e ai limiti di esposizione.

d. Destinazioni d’uso

1. La destinazione d’uso principale è quella delle attrezzature tecnologiche (GF7.1) e dei servizi tecnologici (GF6.2). In particolare, le aree vincolate ai sensi del presente capo hanno destinazione d’uso principale per la realizzazione di impianti ed attrezzature tecnologiche di uso pubblico.

e. Prescrizioni particolari

1. Si prescrive l’obiettivo di interrare le linee elettriche esistenti e, nel caso di realizzazione di nuove linee, l’interramento totale, al fine di non aggiungere ulteriori livelli di inquinamento causato dalle nuove linee elettriche.
2. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme vigenti in materia di elettrodotti. In particolare per la determinazione delle fasce di rispetto si fa riferimento alla norma CEI 106 “Guida per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti secondo le disposizioni del DPCM 8 luglio 2003, art. 6, Parte I”.
3. Per quanto riguarda gli impianti elettrici all’interno dei piani attuativi, il soggetto attuatore dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero dei LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n° 227. In particolare deve esibire all’Amministrazione Comunale, all’atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell’ente gestore della rete che attesti l’avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell’energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l’Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l’inserimento e l’aspetto della costruzione nella zona di intervento.
4. Ai sensi del DPCM dell’8 luglio 2003, negli ambiti in cui vi è la presenza di funzioni residenziali, nelle aree gioco per l’infanzia, nei luoghi per l’istruzione e nei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere, per la protezione da possibili effetti a

lungo termine connessi con l'esposizione ai campi magnetici generata dalle frequenze di rete (50 Hz), si assume per l'induzione magnetica il valore di attenzione di 10  $\mu$ T, inoltre "... nella progettazione dei nuovi insediamenti e delle nuove aree ..... in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio, ai fini della progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti operanti alla frequenza di 50 Hz, è fissato l'obiettivo di qualità di 3  $\mu$ T per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio".

### **Art. 17. (Spazi a parcheggio)**

#### a. Definizioni e principi

1. Sono le aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico a raso e/o interrati, e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali custodia, rivendita biglietti e servizi annessi.
2. Alle aree destinate a parcheggi non viene assegnato un indice fondiario di edificabilità. Di norma, i parcheggi sono realizzati a raso, in zone piantumate e dotate di superfici filtranti sistemate a verde.

#### b. Modalità di intervento

1. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con piano attuativo, programma integrato di intervento o accordi a seguito di procedura negoziata, nonché tutti gli strumenti e le procedure che prevedono l'eventuale coinvolgimento di altri soggetti.
2. L'Amministrazione Comunale, su aree di proprietà pubblica, può realizzare o consentire la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, di autorimesse di uso pubblico interrate o fuori terra di dimensioni rapportate alle esigenze dell'utenza, previo impegno dei soggetti attuatori a sistemare le superfici scoperte per la pubblica fruizione e nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 68 della Legge Regionale n°12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

#### c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. I parametri urbanistici ed edilizi verranno definiti dall'Amministrazione Comunale all'atto della definizione dei contenuti dei singoli progetti, in relazione alle caratteristiche ed alla localizzazione degli interventi.

#### d. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è quella dei servizi pubblici e privati di interesse generale (GF7.1) e, in particolare, le aree vincolate ai sensi del presente capo hanno destinazione d'uso principale a parcheggi pubblici e di uso pubblico a raso ed interrati.

#### e. Prescrizioni particolari

1. I parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi ciclabili e pedonali.
2. La realizzazione di parcheggi in sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni d'alto fusto in superficie.
3. I parcheggi a contatto con parchi urbani ed aree agricole dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti.

**Art. 18. (Aree per attrezzature private)**

a. Definizioni e principi

1. Nelle planimetrie prescrittive del Piano dei Servizi sono individuati con apposito colore e sigla, le aree e gli immobili già destinati o da destinare ad attrezzature private.
2. In presenza dei requisiti indicati al Capo 1, le attrezzature di cui al presente articolo sono ritenute di uso o interesse pubblico o di interesse generale. Ricorrendone le condizioni esse sono ritenute di interesse sovracomunale.
3. E' consentita la possibilità di incrementare la Slp esistente regolarmente autorizzata, per una quantità pari al 5%, per interventi di miglioramento e adeguamento delle attività esistenti.

b. Modalità di intervento

1. Sono di competenza degli enti istituzionalmente competenti, o di altri soggetti mediante convenzione, ed è previsto l'intervento edilizio diretto.
2. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con piano attuativo, programma integrato di intervento o accordi a seguito di procedura negoziata.
3. Se le attrezzature sono riconosciute di uso e interesse pubblico o di interesse generale, per regolare la loro realizzazione e gestione viene richiesta una convenzione ai sensi dei contenuti del Titolo quinto, dell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- If = 0,50 mq/mq;
- Rc = 40 per cento;
- Rp = 40 per cento;
- H = 12,00 mt;
- P = 3 piani fuori terra;
- De = Art. 7 delle norme del Piano delle Regole;
- Dc = Art. 7 delle norme del Piano delle Regole;
- Ds = Art. 7 delle norme del Piano delle Regole;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

d. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è quella dei servizi privati (GF6.1), ed interessa aree ed immobili vincolati ai sensi del presente capo, che qualificano le attrezzature ivi previste.
2. Fatte salve specifiche prescrizioni della normativa di settore, nelle predette aree e immobili sono ammesse, quali destinazioni d'uso complementari, uffici amministrativi, strutture ricreative e culturali di dopolavoro, una residenza di custodia di superficie lorda di pavimento non superiore a 150 mq, attività di ristorazione e servizi in genere esclusivamente riservati al personale ed agli utenti delle attrezzature.
3. Ai sensi degli artt. 51 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, si considerano escluse le seguenti destinazioni d'uso che non siano dichiarate complementari al comma 2: residenza, agricoltura, attività produttive, attività terziarie, attività non appartenenti al terziario (GF6.2, GF6.3 e GF6.4) e servizi pubblici.

4. Nelle stesse aree l'Amministrazione Comunale può prevedere o assentire, senza necessità di variante al Piano dei Servizi, la realizzazione di attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale ricadenti nelle tipologie elencate nell'Elaborato PGT. 02 – Definizioni generali del PGT, Titolo quinto, quarto e quinto comma, diverse da quelle indicate nelle tavole di piano, qualora siano previste dalla pianificazione territoriale sovraordinata oppure siano ritenute necessarie in relazione alle esigenze della comunità locale o alle opportunità di sviluppo socio-economico del territorio comunale.

**Art. 19. (Aree per attrezzature di interesse sovracomunale)**

a. Definizioni e principi

1. Sono le aree interessate da attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale, tra cui rientrano anche le aree comprese all'interno del perimetro del Parco di Interesse Sovracomunale Rio Vallone.
2. Per quanto riguarda le aree del PLIS Rio Vallone, si rimanda alle indicazioni contenute nel Titolo III dell'Elaborato Pr.03. – Norme di attuazione del Piano delle Regole.

b. Modalità di intervento

1. Sono di competenza degli enti istituzionalmente preposti, o di altri soggetti mediante convenzione, ed è previsto l'intervento edilizio diretto.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. I parametri urbanistici ed edilizi verranno definiti dall'Amministrazione Comunale all'atto della definizione dei contenuti dei singoli progetti, in relazione alle caratteristiche ed alla localizzazione degli interventi.

d. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è quella dei servizi di interesse sovracomunale, ed interessa aree ed immobili vincolati ai sensi del presente capo, che qualificano le attrezzature ivi previste.
2. Sono comprese le funzioni compatibili con quelle principali.

**Art. 20. (Interventi di edilizia residenziale pubblica e convenzionata)**

1. Il Piano dei Servizi intende soddisfare al fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, proponendo le seguenti modalità di intervento:
  - interventi diretti da parte dell'Amministrazione Comunale su aree di proprietà;
  - attuazione di piani di edilizia residenziale pubblica;
  - attuazione di interventi di edilizia convenzionata in proprietà e/o in affitto da parte di operatori privati.
2. L'attuazione degli interventi di competenza dell'Amministrazione Comunale, avviene nelle forme e nelle modalità previste dalle norme vigenti: tramite intervento diretto, tramite alienazione o tramite intervento di collaborazione con soggetti privati. Tali interventi riguardano principalmente aree di proprietà pubblica cui le schede degli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano e di trasformazione residenziale, hanno attribuito una specifica volumetria di competenza dell'Amministrazione Comunale.
3. L'attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica che riguardano le aree appositamente indicate nelle tavole di piano, avvengono ai sensi della legge nazionale n° 167/62.

4. Fatte salve diverse disposizioni del Documento di Piano o del Piano delle Regole, negli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano e di trasformazione residenziale, dove appositamente indicato nelle schede urbanistiche, viene riservata all'edilizia convenzionata una quota percentuale della superficie lorda di pavimento residenziale complessivamente assegnata all'intervento.
5. I soggetti attuatori degli interventi concordano con l'Amministrazione Comunale le modalità di realizzazione e gestione della quota prescritta di edilizia convenzionata sulla base di una convenzione-tipo approvata dalla Regione ai sensi dell'art. 18 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni, nonché della vigente normativa regionale di settore.
6. Fino all'approvazione della convenzione-tipo da parte dell'Amministrazione Comunale, i medesimi soggetti concordano con l'Amministrazione Comunale che gli edifici da realizzare in regime di edilizia convenzionata siano assegnati a soggetti appartenenti a categorie sociali indicate dal Comune con una o più delle seguenti modalità:
  - a. vendita a prezzi non superiori a quelli stabiliti dal CIMEP per i Comuni della zona del nord-ovest di Milano, con vincolo trentennale per gli assegnatari di vendere o costituire diritti reali di godimento sugli alloggi solo a favore di soggetti aventi i requisiti indicati dal Comune e ad un prezzo commisurato a quello di prima assegnazione;
  - b. locazione a canone moderato di durata pari ad almeno 20 anni;
  - c. locazione a riscatto di durata pari ad almeno 10 anni, con prezzo di riscatto determinato secondo le indicazioni della lettera "a" e vincolo per gli assegnatari di vendere o costituire, nei 12 anni successivi al riscatto, diritti reali di godimento sugli alloggi solo a favore di soggetti aventi i requisiti indicati dal Comune e ad un prezzo commisurato a quello di prima assegnazione.
7. A surrogazione totale o parziale all'impegno di realizzare edilizia convenzionata, i soggetti attuatori degli interventi concordano con l'Amministrazione Comunale, la cessione senza corrispettivo in denaro di aree edificabili residenziali o di edifici a destinazione abitativa, anche esterni agli ambiti di trasformazione, di valore economico almeno pari all'entità economica dell'impegno surrogato.
8. L'entità economica dell'impegno surrogato nonché i valori delle aree edificabili e degli edifici a destinazione abitativa devono essere determinati mediante apposite stime da allegare alle convenzioni dei piani attuativi, ovvero agli altri atti mediante i quali gli obblighi di cessione vengono assunti.
9. Ai fini della redazione delle predette stime si considera come valore degli edifici a destinazione abitativa quello che essi avrebbero, tenuto conto delle loro condizioni manutentive, se destinati alla locazione a canone moderato per un periodo non inferiore a 20 anni. Il valore delle aree edificabili viene determinato in base alla concreta possibilità di realizzare edifici aventi i vincoli d'uso dianzi riportati.
10. Gli edifici ceduti all'Amministrazione Comunale ai sensi del presente articolo, sono acquisiti al patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica e gestiti in conformità alla normativa di settore.
11. Per promuovere la realizzazione di edilizia residenziale pubblica sulle aree edificabili cedute all'Amministrazione Comunale, le stesse possono essere inserite in piani o programmi di settore eventualmente finanziati con contributi statali e regionali, disponendo la loro cessione o concessione a enti e soggetti attuatori che operino con mezzi economici propri o attingendo ai medesimi canali di finanziamento pubblico.

### **TITOLO III**

#### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**Art. 21. (Validità ed efficacia)**

1. Il Piano dei Servizi assume piena efficacia alla conclusione del procedimento di approvazione secondo le modalità stabilite dalla legge. Esso non ha termine di validità ed è modificabile in qualsiasi momento tramite variante o atto equipollente approvati secondo le vigenti disposizioni in materia e con adeguate garanzie di partecipazione pubblica al procedimento.
2. Dal momento di acquisizione di efficacia, il Piano dei Servizi prevale su differenti disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio vigente.

**Art. 22. (Ultrattività dei piani attuativi previgenti e casi di decadenza dei titoli abilitativi)**

1. I piani urbanistici attuativi, gli atti di programmazione negoziata con effetti territoriali e gli altri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica comunque denominati che siano già stati approvati e siano vigenti alla data di adozione del Piano dei Servizi mantengono validità ed efficacia fino alla loro naturale scadenza, anche se in contrasto con eventuali diverse previsioni urbanistiche e prescrizioni attuative contenute nel Piano stesso.

La validità ed efficacia di tali piani e atti costituisce presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi finalizzati all'esecuzione delle opere e interventi edilizi previsti dai piani stessi.

2. Fuori dai casi di cui al primo comma, i titoli abilitativi rilasciati dalla Pubblica Amministrazione anteriormente alla data di adozione del Piano dei Servizi, che legittimino l'esecuzione di opere o interventi edilizi in contrasto con le previsioni del Piano stesso, decadono di diritto salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro 3 anni dalla data di inizio.
3. Non si applica il secondo comma e si considerano legittimamente realizzabili le opere pubbliche inserite nella programmazione triennale dei lavori pubblici.

**Art. 23. (Interventi ammissibili nelle more di attuazione del Piano dei Servizi)**

1. Fino all'approvazione dei piani attuativi, dei progetti definitivi di opere pubbliche o al rilascio dei titoli abilitativi finalizzati alla realizzazione di attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale, sugli immobili compresi nell'ambito di applicazione del Piano dei Servizi sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - a. manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - b. adeguamento igienico e tecnologico;
  - c. adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - d. sistemazioni di aree cortilizie e di "aree verdi pertinenziali";
  - e. realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni;
  - f. realizzazione di posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti.

2. Agli interventi di cui alle lettere “a” e “b” possono essere associati mutamenti di destinazione d’uso mirati all’insediamento di funzioni ammesse nella zona urbanistica in cui gli edifici sono ubicati.

***Art. 24. (Deroghe)***

1. L’Amministrazione Comunale può rilasciare permessi di costruire in deroga al Piano dei Servizi nei soli casi di interventi pubblici o di interesse pubblico previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.