

COMUNE DI  
**CABIA TE**  
provincia di Como

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 12 / 2005

## **NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DELLE REGOLE**

**Doc. n°2B**  
**NTA –PIANO DEI SERVIZI**  
**CONTRODEDOTTE IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI**

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

IL SINDACO  
IL SEGRETARIO  
I PROGETTISTI

18 settembre 2017

## INDICE

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	pag. 03
Art. 1 - Riferimenti legislativi .....	pag. 04
Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi .....	pag. 04
Art. 3 - Elaborati costitutivi .....	pag. 04
<b>TITOLO 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI E - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE</b> .....	pag. 05
<b>Sezione I - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI</b>	
Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti .....	pag. 06
Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico .....	pag. 07
Art. 6 - Dotazione di spazi parcheggi a servizio degli insediamenti .....	pag. 09
Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi .....	pag. 10
Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali .....	pag. 10
Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico .....	pag. 13
Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche .....	pag. 14
Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione .....	pag. 15
<b>TITOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b> .....	pag. 17
<b>Sezione I - MODALITA' ATTUATIVE</b>	
Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi .....	pag. 18
Art. 13 - Norme generali .....	pag. 18
Art. 14 - Compensazione e Perequazione .....	pag. 20
Art. 15 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico .....	pag. 21
Art. 16 - Aree SP - per servizi alle attività produttive .....	pag. 23
Art. 17 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale .....	pag. 24
Art. 18 - Aree IA - di interesse ecologico – ambientale .....	pag. 25
Art. 19 - Varianti .....	pag. 25
Art. 20 - Attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale .....	pag. 25
Art. 21 - Villa Padulli .....	pag. 26
<b>ALLEGATI</b>	
Allegato A: Monetizzazione dei diritti edificatori .....	pag. 27

N.B.: Le presenti norme integrano le NTA del Piano dei Servizi vigente in attuazione del nuovo Documento di Piano.

## **TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Riferimenti legislativi

Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi

Art. 3 - Elaborati del Piano dei Servizi

### **Art. 1 - Riferimenti legislativi**

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della LR 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
2. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al Proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà, in alternativa, all'intervento da parte del Comune di Cabiato.
3. Le previsioni di aree per servizi interne agli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ATR definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, non configurano vincoli espropriativi.
4. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

### **Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi**

1. Il Piano dei Servizi (di seguito PS):
  - definisce i fabbisogni e il dimensionamento per l'attuazione del PGT, nonché la programmazione temporale indicativa degli interventi;
  - promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione dei Servizi;
  - è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

### **Art. 3 - Elaborati del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi (Doc.2 - P.G.T.) è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

**- Doc. 2A – RELAZIONE DEL PS**

**- Doc. 2B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- PS.01 - Previsioni del Piano dei Servizi e invarianti ambientali      scala 1:3000
- PS.02 - Calcolo aree per servizi pubblici e di interesse pubblico  
e dei servizi di livello sovracomunale e generale
- PS.03 – Urbanizzazioni esistenti (PUGSS) e A.T.R. di cui all'All.B del Doc.1A - DP      scala 1:5000

## **TITOLO 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE**

### **SEZIONE I - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 6 - Dotazione di spazi parcheggi a servizio degli insediamenti

Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi

Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali

Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche

Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione

## TITOLO 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI E - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

### SEZIONE I - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

#### Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e gli impianti per il trattamento dei rifiuti solidi urbani, limitatamente a quelli funzionali allo svolgimento del servizio di raccolta ed alla pulizie delle strade e dei luoghi pubblici;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre fonti di energia;
  - gli impianti e le reti delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, i parcheggi pubblici al diretto servizio degli insediamenti.

2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al c. 1, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della stessa.

In particolare il PUGSS di cui all'art.14 delle NTA – DP promuoverà l'attuazione degli interventi di sottosuolo al servizio degli interventi pubblici e privati, secondo le finalità e modalità del P.S. in coordinamento con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

3. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la capacità di far fronte al fabbisogno dell'area da servire in termini quantitativi, dimensionali, qualitativi e di efficienza funzionale secondo le specifiche tecnico - prestazionali richieste dai Gestori delle reti.

Gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico aggiuntivo previsto e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di 100,00 m;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata nella accezione sopra definita, ovvero le stesse non siano già state programmate dal Comune sulla base di un progetto approvato e finanziato, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo unilaterale l'impegno, da parte del Richiedente il Permesso di Costruire ovvero Denuncia di Inizio Attività, all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio e comunque entro i termini stabiliti per la comunicazione della fine dei lavori privati.

4. Nei casi in cui il Richiedente non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate:
  - nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
  - in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a Piano Attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento nei quali le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente.

5. Nel caso di interventi edilizi nel territorio agricolo, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:
- strada di accesso (anche non pavimentata);
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica, oppure sistemi alternativi che utilizzano fonti energetiche rinnovabili, qualora l'insediamento ricada in ambito dichiarato non servito e non servibile dal Gestore del servizio;
  - rete di distribuzione idrica di acqua potabile;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla ARPA, qualora l'insediamento ricada in ambito dichiarato con Delibera Comunale non servito e non servibile dalla rete della pubblica fognatura.

#### **Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico**

1. Il Piano dei Servizi (PS) individua:
- a) aree per la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale (aree SR);
  - b) aree per servizi funzionali alle attività produttive (aree SP);
  - c) aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi (aree MV);
  - d) aree di interesse paesistico e ecologico - ambientale (aree AFA e IA se cedute e/o convenzionate);
2. Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico - SR -, riguardano in particolare:
- a) l'istruzione del primo e secondo ciclo;
  - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari, compresi i servizi cimiteriali;
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) le attività culturali, associative e politiche;
  - e) le attività religiose;
  - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici;
  - h) Edilizia residenziale pubblica;
  - i) i parcheggi pubblici e di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria)
- Le aree per servizi funzionali alle attività produttive - SP - riguardano in particolare:
- a) gli spazi aperti attrezzati a verde ambientale e per le attività sportive.
  - b) i servizi per le attività produttive (centri assistenza, mense, asili nido, ecc.).
  - c) i parcheggi pubblici e di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria).
  - d) aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli da trasporto.
- Le aree di interesse paesistico e ecologico - ambientale - IA -, sono riferite ad ambiti del territorio cui sono attribuite specifiche valenze paesaggistiche, ecologiche e ambientali.
- Le aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi - MV -, riguardano in particolare:
- a) gli spazi necessari per la realizzazione di nuove strade locali e la riorganizzazione delle intersezioni.
  - b) gli spazi necessari per la realizzazione di nuovi percorsi ciclabili
3. Le aree per attrezzature e spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico, esistenti e previste, individuate graficamente nelle tavole del PS, insieme con le aree a ciò destinate nei PA e quelle da cedere al Comune in attuazione degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana definiti dal DP, costituiscono la dotazione di spazi e servizi pubblici e di interesse pubblico del Comune di Cabiato. Tali aree, tranne quelle per le attività religiose, sono destinate a far parte del patrimonio comunale. In alternativa può essere previsto, tramite apposita convenzione, trascritta nei registri immobiliari, che esse permangano nella disponibilità del privato, purchè ne sia assicurato il godimento da parte della collettività, nel rispetto delle destinazioni previste dal Piano dei Servizi.
4. Con riferimento all'Art. 37 e all'allegato A delle Norme del PR, sono di seguito definiti gli usi previsti per le aree di cui al presente articolo:
- U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U19 - Attività sanitarie e assistenziali

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso

U23 - Servizi scolastici del primo e secondo ciclo

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

U50 - Attrezzature cimiteriali

U51 - Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

U52 - Edilizia residenziale pubblica

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: U11 - Pubblici esercizi

5. Gli interventi nelle aree di cui al c. 1 (SP, SR, IA, MV) sono realizzati dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati, in regime di concessione o con convenzione, ovvero secondo le modalità stabilite dall'art. 45 della LR. 12/05 nell'ambito di Piano Attuativi, ovvero di Programmi Integrati di Intervento o Permessi di Costruire convenzionati.

Le aree SR e SP concorrono alla verifica delle dotazioni di servizi qualificati come standard urbanistici, secondo i parametri stabiliti dal PS e dalle presenti norme.

6. Nell'ambito di Piani Attuativi, Permessi di Costruire convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, la previsione cartografica di aree a servizi di carattere locale potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico - ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima di cui al c. 9 e comunque non inferiore alla quantità individuata nella cartografia del PS e fatte salve le possibilità di modifica di cui al successivo c. 8 ed alla regolamentazione degli ambiti definita dalle Norme del DP e del PR.
7. Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo esistente alla data di adozione del PGT, compreso il recupero di sottotetti ai fini abitativi, se e ove consentito dalle norme del PR, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree a servizi necessarie.
8. Nelle aree edificabili, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici apportato con opere edilizie che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area per servizi pubblici in aumento. Per le destinazioni commerciali il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie.  
Ai fini del presente comma, l'Attuatore dovrà sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo o convenzione.
9. In attuazione del PGT, nell'ambito dei PA interessanti aree conformate, dovrà essere assicurata almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione secondaria per servizi pubblici, con cessione ovvero monetizzazione delle stesse, come specificato al successivo Art. 9 c. 4.
10. Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento. In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata all'ambito di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente gli oneri di urbanizzazione.
11. Il Comune, anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità di cessione di altre aree destinate a servizi, alternativa o ad integrazione di quelle SR già individuate dal PGT. In tal caso, potranno essere interessate aree destinate servizi o aree di interesse ambientale (IA) o per infrastrutture e viabilità, percorsi ciclo-pedonali (MV).
12. Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree SR e SP, edifici ed opere da destinare a servizi del tipo:
  - urbanizzazione secondaria;
  - allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);

- aree edificabili;
  - aree da destinarsi alla compensazione per interventi di riqualificazione urbana, paesistica - ambientale, ai sensi delle norme del Documento di Piano;
  - aree in ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti;
13. Gli alloggi ceduti al Comune o convenzionati con modalità di affitto e assegnazione per categorie protette o per finalità sociali sono computabili come servizi di uso pubblico, in relazione alla SLP sviluppata (U52).
14. Qualora il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni del PGT, la parte eccedente, ove non derivi da accordi sanciti in una convenzione, potrà essere scomputata dal valore degli oneri e del contributo sul costo di costruzione.
15. Il reperimento delle aree destinate a servizi può essere ottenuto anche con asservimento di aree ad uso pubblico perpetuo, regolato da apposita convenzione soggetta a trascrizione, per queste ed eventuali altre funzioni di cui al successivo art. 20 :
- a) percorsi pedonali;
  - b) spazi pertinenziali privati di cui sia utile l'attraversamento pubblico;
  - c) parcheggi interrati e di superficie;
  - d) verde di arredo urbano;
  - e) aree di interesse paesistico – ambientale.
16. Asservimenti di aree e di opere, ancorché connessi a Permessi di Costruire rilasciati precedentemente alla data di adozione del PGT, di cui non sia riconfermata la destinazione pubblica o di uso pubblico, potranno essere modificati o revocati, con atto formale dell'Amministrazione Comunale, previa valutazione della compatibilità ambientale ed urbanistica della dismissione e mediante eventuale compensazione con altre aree o monetizzazione.

#### **Art. 6 - Dotazione di spazi per parcheggi a servizio degli insediamenti**

1. I parcheggi a servizio degli insediamenti sono distinti in due categorie:

- **parcheggi pubblici** (P), articolati in:
  - dotazione diffusa (P1);
  - dotazione a servizio degli insediamenti (P2);
- **parcheggi privati** (PP).

2. **Parcheggi pubblici** (P1 - P2)

I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili).

I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica o privata in regime di concessione o di convenzione e realizzati su aree pubbliche o private in regime di concessione o di convenzione o destinate ad essere cedute al Comune; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

I parcheggi P1, pubblici, debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'Art 9.

I parcheggi P2, pubblici o di uso pubblico, debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature di interesse pubblico.

I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali (parcheggi di corona agli insediamenti A e A1).

### **3. Parcheggi privati pertinenziali**

I parcheggi pertinenziali sono costituiti da aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 8 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del PS, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta nell'ambito del territorio comunale in un raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale che non presenti barriere architettoniche.

### **4. Parcheggi privati non pertinenziali**

I parcheggi privati non pertinenziali si sostanziano nei seguenti casi:

- parcheggi di pertinenza in eccedenza rispetto alle quantità minime prescritte all'Art. 8;
- parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (U 20).

### **Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi**

1. Nei parcheggi pubblici (P1 e P2), in quelli pertinenziali di uso comune (PC) compresi quelli di corona di cui al precedente art. 6c.2 e in quelli pertinenziali (PR) non coperti, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,00 x 5,00 in parallelo alla strada e 2,30 x 5,00 nel caso di parcheggi a pettine (D.M. 6792/2001)  
La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122 e s.m.i, con il parametro convenzionale di 20,00 m<sup>2</sup> per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno.
2. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse.
3. I parcheggi pertinenziali riservati (PR) possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati compresi entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma dell'edificio principale, la copertura dovrà essere strutturata e attrezzata quale "tetto verde" secondo le specifiche prestazionali correnti.
4. Le autorimesse per parcheggi riservati PR, possono anche costituire un edificio autonomo quale pertinenza dell'edificio principale; in ogni caso non è ammessa la realizzazione di autorimesse costituite da manufatti di lamiera o altri materiali non adeguatamente armonizzati con i caratteri del contesto urbano e ambientale di riferimento.
5. Di norma, i parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di norma di superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 3,00/albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.
6. In ogni caso, devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche, secondo le disposizioni del Codice della Strada.

### **Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali**

1. Negli ambiti A e A1 solo per le nuove costruzioni e per le ricostruzioni e negli altri ambiti in tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10 delle Norme del PR, ad esclusione del comma a), b) e c), nonché negli interventi di Cambio d'Uso che comportino l'incremento delle unità abitative e/o immobiliari, devono

essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte per i diversi usi (U) insediati e insediabili, di cui all'Allegato A del PR, riportate in Tabella 1 di questo articolo.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SLP dell'intervento ed è calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi, escludendo corselli e rampe di accesso e aree di manovra.

Per le medie strutture di vendita, la quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Superficie di Vendita (SV).

3. Negli interventi di ampliamento, le quantità indicate dalla Tabella 1 si intendono riferite alla SLP aggiuntiva all'esistente, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla Tabella 1, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Nel caso in cui l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Negli interventi di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare, che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia.
7. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di una unità immobiliare, che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
8. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89 e s.m.i.
9. Negli ambiti A e A1 vale quanto disposto dal comma 7 delle N.d.R. di cui all'AR n°2 – Allegato D alle N.T.A. – D.P.

Qualora non sia possibile creare aree di parcheggio privato nei casi obbligatori o quando fossero richieste aree di parcheggio privato nei casi non obbligatori, per non pregiudicare la funzionalità ciclopedonale del tipo edilizio dell'intervento, si potrà procedere alla monetizzazione dei posti auto previsti per le singole unità edilizie, in attuazione di uno specifico Piano dei Parcheggi del Borgo di Cabiato e/o di una sua parte che renda disponibili un certo numero di posti macchina all'interno o all'esterno degli ambiti A e A1 interessati, per gli usi previsti di parcheggio privato nelle unità edilizie (precedente art. 6c.2).

#### **TABELLA 1 - DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI**

- U1 Residenza
    - U 2 Residenza collettiva
    - U 32 Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
- 1,5 posti auto, o più, per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto/50,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione.

Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse se realizzate a scapito della SLP, ai sensi della L. n°122/1989, per sostituirla con posti auto all'aperto.

- U3 Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
  - U14 Attività espositive, fieristiche, congressuali
  - U19 Attività sanitarie e assistenziali
  - U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- 1 posto auto/25,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione.
- U5 Esercizi commerciali di vicinato

U7 Centri di telefonia fissa  
U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese  
U26 Artigianato dei servizi agli automezzi  
U13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale  
U22 Attività di interesse comune di tipo religioso  
U23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici  
U25 Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale  
U51 Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

1 posto auto/50,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione.

- U4 Studi professionali e uffici in genere

U11 Pubblici esercizi

U16 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U21 Attività di interesse comune di tipo civile

1 posto auto/40,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione.

- U6 Medie strutture di vendita al dettaglio, i valori minimi sono definiti come segue.

Esercizi alimentari e non alimentari:

- fino a 400,00 m<sup>2</sup> di superfici di vendita – 1 posto auto/30,00 m<sup>2</sup> di SV per alimentari, 1 posto auto/40,00 m<sup>2</sup> di SV per non alimentari.
- da 400,00 a 600,00 m<sup>2</sup> di superfici di vendita – 1 posto auto/18,00 m<sup>2</sup> di SV per alimentari, 1 posto auto/25,00 m<sup>2</sup> di SV per non alimentari.
- da 600,00 a 1500,00 m<sup>2</sup> di superfici di vendita – 1 posto auto/13,00 m<sup>2</sup> di SV per alimentari, 1 posto auto/20,00 m<sup>2</sup> di SV per non alimentari.

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

- U9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi

U10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione

U27 Attività manifatturiere artigianali o industriali

U28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero

U29 Attività estrattive

U30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U31 Attività per la logistica delle merci

U38 Esercizio e noleggio di macchine agricole

1 posto auto/65,00 m<sup>2</sup> di SLP e comunque 1 posto auto/200,00 m<sup>2</sup> di SF.

Una parte dei posti auto dovrà essere configurata in modo da consentire la sosta di autocarri.

- U17 Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

U18 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nell'uso U17

- il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto/12,00 m<sup>2</sup> di SLP;
- 1 posto auto/3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 posto auto/100,00 m<sup>2</sup> di SF.

- U37 Attività agrituristiche

U40 Attività ricettive alberghiere

U41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

1 posto auto/40,00 m<sup>2</sup> di SLP.

## **Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico (standard)**

1. In tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10.1 delle Norme del PR, ad esclusione del comma a), b) e c), nonché negli interventi di cambio d'uso con o senza opere, che comportano incremento delle unità abitative e/o immobiliari, non inseriti in Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana per i quali si applicano le disposizioni del DP, fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PR, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune, a cura e spese del privato mediante atto notarile, le quantità minime di aree per servizi pubblici di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in:
  - aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici
  - aree U, da attrezzare a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di servizi pubblici e di interesse pubblico.
2. Le quantità minime di aree da cedere, per gli interventi di cui al punto 1, sono espresse in m<sup>2</sup> di superficie di aree P o U, riferita alla SLP interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione delle eventuali porzioni di SLP preesistente, che siano interessate da interventi edilizi di tipo conservativo che non comportino aumento del carico urbanistico): ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP = 1,00 abitante teorico.
3. Interventi edilizi diretti:
  - A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):
    - P1 = 10,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP comprensiva del verde aderente (V1) di almeno 3,00 m<sup>2</sup>
  - B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (U3, U6, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):
    - P1 = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP comprensiva del verde aderente (V1) di almeno 3,00 m<sup>2</sup>;
  - C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):
    - P1 = 10,00 m<sup>2</sup> ogni 100,00 m<sup>2</sup> di SF comprensiva del verde aderente (V1) di almeno 3,00 m<sup>2</sup>
  - D) Per gli usi U9, U48, U50, U51:
    - P1 = 10,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP comprensiva del verde aderente (V1) di almeno 3,00 m<sup>2</sup>
  - E) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U49: non è richiesta cessione di aree.
4. Interventi edilizi diretti convenzionati in sostituzione di Piani Attuativi e Piani Attuativi:
  - A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):
    - P2 = 10,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP
    - U = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP
  - B) Per gli usi direzionali, alberghieri (U3, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42): attrezzature sanitarie e assistenziali:
    - P 2 = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP
    - U = 30,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP
  - C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):
    - P2 = 5% della SF
    - U = 5% della di SF di cui almeno il 50 % P2
  - D) Per gli usi U9, U48, U50, U51:
    - P2 = 5,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP o di SF
  - E) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U49: - non è richiesta cessione di aree
  - F) Per gli usi commerciali nelle diverse tipologie U 6, vedere Tabella A seguente.
5. Negli interventi di cambio d'uso (CD), è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per servizi di interesse pubblico nella misura prevista per il nuovo uso, ai sensi degli articoli 51 e 52 della LR 12/05, nei seguenti casi:
  - cambi di destinazione d'uso, con interventi edilizi, tra destinazioni d'uso principali diverse e relative destinazioni complementari, così come stabilito dal PR, che comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi.

- cambi di destinazione d'uso, senza interventi edilizi, a favore di esercizi commerciali non costituenti unità di vicinato, che comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi.

Se per l'uso precedente erano già state cedute e attrezzate aree per servizi in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree richiesta sarà pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

6. Qualora in un PA siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di superfici differenti, il PA deve fissare, per ogni destinazione d'uso, le relative quantità di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico, che dovranno essere realizzate e cedute; non potranno essere rilasciati Permessi di Costruire ovvero asseverate Denuncia di Inizio Attività (anche di Cambio d'Uso), che nel complesso del comparto determinano il superamento o la riduzione delle superfici convenzionate, salvo integrazione delle cessioni pertinenti necessarie effettuate all'interno dell'ambito di intervento, mediante variante al PA.
7. Qualora nel PS siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di Piano Attuativo, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche delle aree eccedenti.  
Gli oneri della loro sistemazione e della loro attrezzatura per gli usi pubblici, sono attribuiti ai privati a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione.
8. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo, sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, dal successivo Art. 15.  
L'edificabilità consentita in queste aree è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nell'ambito in cui tali aree ricadevano prima della cessione.
9. Per gli ambiti A – NS e A – ES del TIS il soddisfacimento dello standard quantitativo è verificato a livello del PGT.  
Le aree libere (cortili e verdi di uso comune) comprese all'interno di questi ambiti A – NS e A – ES del TIS sono gravate da servitù di uso pubblico nel senso e per gli scopi di cui agli artt. 18.c3 e 18.c9 delle NTA – PR.

#### **Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche**

1. Le superfici delle aree da cedere ai sensi dell'Art. 9 si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra e interrata.
2. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma, i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi disposti con sesto di impianto mediamente di 5,00 m, comunque adeguato all'essenza da impiantare; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di m<sup>2</sup> 3,00, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana da convogliare nella fognatura pubblica in conformità alle prescrizioni dell'ente gestore.
3. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie, espressa in m<sup>2</sup>, prescritta come dotazione di area pubblica.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione del PS, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.
5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, interne alla sezione stradale e/o agli spazi di parcheggio, nonché le fasce di rispetto delle strade extraurbane secondarie e delle strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi tra le dotazioni ecologiche e ambientali.

6. Qualora il PS preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune e/o convenzionate entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del Permesso di Costruire). Esse sono, di norma, reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte dei Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.
8. Qualora il PS non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), le stesse sono definite dal Piano Attuativo. Nel caso in cui il Piano delle Regole non definisca prescrizioni particolari per la localizzazione di aree per servizi, le stesse possono essere individuate dal PA anche all'esterno del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano consolidato definito dal PR; la localizzazione all'esterno del comparto è approvata dal Consiglio Comunale, con l'approvazione dello stesso PA., qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione al parere dei Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.

#### **Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione**

1. Di norma la cessione delle aree può essere sostituita dalla monetizzazione, quando:
  - a) L'area P è inferiore a 25,00 m<sup>2</sup> nei casi di cui alle fattispecie seguenti c, d, f, g, h
  - b) L'area U è inferiore a 300,00 m<sup>2</sup>
  - c) Nei casi di cui all'Art. 9 c. 3 è' accertata l'impossibilità a reperire la dotazione trattandosi di edifici fronte strada, di lotto affacciato su più fronti stradali, prevalenza di allineamenti stradali, accessi agli edifici da strade private.
  - d) Nei casi di cui all'Art. 9 c. 3 è' accertata l'impossibilità a reperire la dotazione entro la distanza di 100,00 m dall'ambito di intervento.
  - e) L'area da cedere, nella misura di cui al all'Art. 9, c. 4, non è localizzata dal PS.
  - f) E' accertata l'impossibilità a reperire l'area nell'ambito di intervento nel caso di cambio di destinazione d'uso tra destinazioni principali e tra destinazioni complementari afferenti destinazioni principali diverse.
  - g) E' accertata l'impossibilità a reperire l'area nell'ambito di intervento nel caso di demolizione e ricostruzione, ampliamento.
  - h) Si verificano le condizioni di cui alla seguente Tabella A, relativamente alle attività commerciali.
  - i) L'area P, nel limite massimo di 15 posti auto, relativa a insediamenti produttivi realizzati in attuazione dei pre-vigenti Piani Regolatori Generali.
  - j) Nell'ambito dei PA compresi nel TUC, per:
    - a. Aree SR, nella misura massima di 20,00 m<sup>2</sup>/abitante.
    - b. Aree SP, produttivi del secondario, nella misura massima del 50% della superficie richiesta.
  - l) Si cambia la destinazione da attività produttive e artigianali in atto o dismesse, a destinazione residenziale e/o a destinazione ad essa complementare sino al limite massimo di 200 m<sup>2</sup> di SLP.

Con provvedimento motivato, la Giunta Comunale può integrare e modificare la casistica di cui al c. 1.
2. Le risorse acquisite dal Comune con le modalità sopra indicate, dovranno essere riservate alla realizzazione degli interventi previsti nel PS e all'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, come stabilito dall'Art. 46 della LR. 12/2005 e s.m.i.

Di norma, agli interventi programmati dal DP non si applica la monetizzazione, fatto salvi specifici indirizzi stabiliti dalle norme del DP.

3. Il valore della monetizzazione deve essere commisurato all'utilità economica conseguita dall'attuatore per effetto della mancata cessione al Comune delle aree destinate a servizi, riferite agli ambiti urbanistici stabiliti dal Piano delle Regole. Il valore della monetizzazione deve essere stabilito con specifico provvedimento della Giunta Comunale.

### TABELLA A - Dotazione aree di servizio per nuovi insediamenti commerciali -

La dotazione di aree per servizi, pubblici e di uso pubblico, funzionali a nuovi insediamenti commerciali, stabilita in relazione alle tipologie di attività ammesse e agli ambiti di localizzazione, è definita nella seguente tabella:

Tipologia di attività commerciale	Ambiti del tessuto urbano consolidato	Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana e di riqualificazione
VIC (unità di vicinato)	50% della SLP (§)	100% della SLP. Ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per l'insediamento in edifici esistenti, ove sia impossibile il reperimento in loco, parziale o totale, o in diretta prossimità.
MS1 MS1 e 2	edifici esistenti	75% della SLP (*) Non presente
MS1 MS1 e 2	Nuova edificazione	non ammessa 100% della SLP fino a 600 m <sup>2</sup> di SV alimentare e 1.500 m <sup>2</sup> di SV non alimentare. 200% della SLP fino a 1.500 m <sup>2</sup> di SV per alimentari

#### NOTE:

(§) Non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi per i servizi commerciali insediati in aree pedonali e ZTL (zona traffico limitato) senza limitazioni temporali.

E' ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per l'insediamento in edifici esistenti, ove sia impossibile il reperimento in loco, parziale o totale, o in diretta prossimità.

Le aree di sosta devono, di norma, escludere la realizzazione di parcheggi esclusivamente a raso, recuperando parte dei posti auto all'interno del complesso architettonico con l'attenta integrazione di autosilo o l'utilizzo di coperture e piani interrati.

Nel caso in cui, in considerazione dello sfasamento temporale delle presenze, fra strutture di vendita e altre attività collettive, gli spazi a parcheggio possano essere usati promiscuamente da diverse categorie di attività, è ammessa la riduzione fino al 30% della superficie effettiva asservita alle diverse funzioni insediate.

(\*) E' ammessa la monetizzazione nella misura massima del 30% qualora ricorrano uno o più dei seguenti casi:

- concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato.
- concentrazione di medie strutture di vendita.
- concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato.
- accorpamento di medie strutture di vendita.
- ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente.
- realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità.

### **TITOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

#### **Sezione I - MODALITA' ATTUATIVE**

Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi

Art. 13 - Norme generali

Art. 14 - Compensazione e Perequazione

Art. 15 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 16 - Aree SP - per servizi alle attività produttive

Art. 17 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale

Art. 18 - Aree IA - di interesse paesaggistico e ecologico e  
ambientale

## **Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi**

1. Il PS coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (urbani e sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità, sia ai fini della verifica di adeguatezza delle aree destinate a servizi, sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.
2. In sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere pubbliche, vengono indicati i valori generali per l'attuazione triennale delle previsioni di PGT, anche per gli interventi privati previsti nel DP. Tale indicazione, a carattere programmatico non prescrittivo, tiene conto della valutazione dei fabbisogni, dello stato e previsione di attuazione dei servizi in aree ed opere, dell'individuazione delle risorse pubbliche private necessarie.
3. Per le aree SR, SP, MV e IA, di cui al successivo Art. 13, il PS indirizza la qualità, localizzazione, fruizione e fattibilità degli interventi; per le aree MV le previsioni di PS si attuano nel rispetto del PR, ovvero con riferimento all'All. n°2 – Viabilità – Doc. 1B ed all'art. 57 delle NTA - PR, in particolare per la rete ciclabile.
4. L'individuazione di diverse utilizzazioni, qualora compatibili come servizi pubblici o di uso pubblico, dovrà comunque essere motivata al fine della funzionalità urbanistica e nel rispetto dei caratteri ambientali, paesaggistici dell'ambito territoriale e del vincolo paesistico, ove previsto, e garantire la presenza e la fruizione di percorsi ciclo - pedonali, aree verdi e parcheggi. In sede attuativa si dovrà porre particolare attenzione alla prevalente inedificabilità delle aree destinate a verde, parchi e giardini pubblici.
5. Gli interventi sulla viabilità sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme di legge e secondo le competenze degli enti competenti, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità, ove necessarie, a protezione dei corridoi stradali.
6. La classificazione acustica del territorio comunale detta norme ed individua interventi per la mitigazione ed il risanamento lungo le grandi linee di traffico, a tutela degli insediamenti, oltre che tra insediamenti a destinazione diversa.
7. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo detta le prescrizioni per la realizzazione dei servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo, connessi o meno al sistema infrastrutturale.
8. Per il Reticolo Idrico minore si fa riferimento alle Norme di Polizia Idraulica nonché alla normativa regionale e comunale vigente.

## **Art. 13 - Norme generali**

1. Sono aree per attrezzature e servizi di interesse locale, per la mobilità e di interesse ambientale, quelle utilizzate e previste per:
  - SR - servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
  - SP - servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alle attività produttive;
  - MV - mobilità e viabilità locale e sovracomunale;
  - IA - aree di interesse paesaggistico e ecologico – ambientale e AFA – aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani, se cedute e/o convenzionate;
2. Le aree SR, SP e MV, come meglio precisato nei successivi commi, sono finalizzate alla realizzazione di servizi, viabilità ed opere di allacciamento ai pubblici servizi, mentre le aree IA sono destinate al mantenimento e recupero della valenza ambientale di parti del territorio comunale, salvo quanto definito nelle norme specifiche.
3. Con il progetto dell'opera pubblica, quale interventi di attuazione del PGT, sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo Piano Attuativo, Programma Integrato di Intervento e Accordo di Programma.
4. Gli interventi per la realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree SR, SP e MV dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclo-pedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico - ambientale nel contesto urbano, intervenendo anche all'esterno delle stesse aree.

5. La puntuale individuazione delle destinazioni delle aree SR è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme specifiche e dalla regolamentazione degli ambiti contenuta nelle norme del Documento di Piano (Schede di indirizzo progettuale).
6. La regolamentazione degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana contenuta nelle norme del DP prescrive destinazioni, indici e modalità d'intervento prevalenti rispetto a quelli individuati nelle presenti norme.
7. A tutte le aree destinate a SR, SP, MV, IA, esterne agli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ATR non conformati individuati dal Documento di Piano, è attribuito un indice di compensazione edificatoria (ICE), salvo quanto precisato all'Art. 14, che genera una capacità edificatoria teorica espressa in SLP, utilizzabile per l'applicazione dei meccanismi di compensazione definiti dall'Art. 14, come stabilito al successivo c. 9.  
Analogamente a tutte le attrezzature pubbliche realizzabili nelle aree SR, SP, MV, IA è attribuito un indice di compensazione edificatoria (ICE) stabilito dal successivo comma 9, che genera una capacità edificatoria teorica espressa in SLP utilizzabili in applicazione dei meccanismi di compensazione definiti dall'art. 14.
8. Alle aree destinate a SR, SP, MV, IA, comprese negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana non conformati definiti dal Documento di Piano, è attribuito un indice proprio (ITP ovvero IT di cui all'ATR) che genera una capacità edificatoria teorica, espressa in SLP, utilizzabile per l'applicazione dei meccanismi di perequazione definiti dall'Art. 14 secondo quanto stabilito nei commi seguenti.
9. I parametri di cui al c. 7 sono attribuiti alle aree tenendo conto della collocazione del loro contesto urbano e delle finalità di intervento:
  - aree SP, SR e MV:  $ICE = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e AFA e IA:  $ICE = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$  se AFA e IA sono esterne a P.A. perimetrati, mentre se sono interne ai P.A. nel DP o nel TUC, valgono gli indici  $ITP = IFP$  d'ambito.
 I parametri di cui al comma 7 per attrezzature, sono attribuite in ragione di 3,33 mq di SLP residenziale per ogni mq di attrezzatura pubblica realizzabile e/o monetizzata ed in ragione di 100 mq di SLP produttiva e/o terziario - direzionale edificabile per 3,00 mq di SLP di attrezzatura pubblica realizzabile e/o monetizzata, così come previsto dal successivo art. 14.9 e dall'allegato A alle presenti norme.
10. La capacità edificatoria teorica di cui al comma 7, si traduce in diritti volumetrici, espressi in SLP, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree nel momento in cui esse vengono cedute al Comune, o asservite per la realizzazione di servizi pubblici, come previsto dal comma 7, Art. 5 delle presenti norme.  
Fino al trasferimento della capacità edificatoria, tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente ai fini agricoli, con le modalità previste dalle Norme del Piano delle Regole.
11. L'utilizzo a fini perequativi delle SLP derivanti dall'applicazione degli indici di cui al c. 7 è alternativo alla utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati.
12. L'utilizzo degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati di cui al successivo art. 20, non consente l'utilizzo dei diritti edificatori delle stesse aree ai fini perequativi. Viceversa la realizzazione di tali servizi consente l'utilizzo al 50% della SLP realizzata ai fini perequativi.
13. La SLP derivante dall'applicazione degli indici di cui al c. 7, si intende trasferita all'interno dei singoli ambiti, secondo quanto disposte dalle norme del Piano delle Regole e del Documento di Piano.
14. In alternativa a quanto previsto dal precedente comma 9 per le aree IA e AFA è possibile che il proprietario rinunci all'ICE di trasferimento e che il comune rinunci all'acquisizione dell'area all'uso pubblico, fermo restando la sua appartenenza ai corridoi ecologici urbani di cui alle presenti norme.

#### **Art. 14 - Compensazione e Perequazione**

1. La cartografia del PS localizza le aree destinate ai servizi ed alla viabilità (SR, SP, MV, IA) cui sono applicabili gli indici edificatori utilizzabili ai fini della compensazione urbanistica, secondo quanto definito ai commi seguenti.
2. Alle aree private di cui al c. 1, con esclusione delle aree MV afferenti a previsioni di nuova viabilità di livello sovracomunale, è attribuita una capacità edificatoria teorica (espressa in SLP), secondo quanto disposto al successivo c. 8.
3. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR) e alle aree consolidate TRF, sino al raggiungimento dell'indice massimo, di cui al seguente comma 6.
4. I diritti volumetrici determinati ai sensi del precedente comma 3, sono suddivisi per ciascuna area cui si riferiscono per: - destinazioni residenziali e compatibili; - altre destinazioni e compatibili.
5. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree di trasformazione non conformate definite dal DP e degli ambiti consolidati definite dal PR sono disciplinate da due distinti indici: l'indice territoriale e fondiario (IT e IF); l'indice territoriale e fondiario proprio (ITP e IFP):
  - l'indice territoriale e fondiario (IT e IF) delle aree definisce la superficie lorda di pavimento (SLP) massima realizzabile mediante PA, PII o Permesso di Costruire Convenzionato.
  - l'indice territoriale e fondiario proprio (ITP e IFP) delle aree rappresenta il rapporto minimo tra la SLP esistente o realizzabile a P.C. semplice o convenzionato e la relativa superficie territoriale o fondiaria.
6. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme per le aree conformate definite dal PR quando previsto, il 40% della SLP residenziale di progetto, calcolata deducendo dalla SLP totale la SLP residenziale esistente, e l'eventuale SLP d'integrazione della SLP di cui all'IT d'ambito (artt. 10.a.c.9 e 12 e art. 8.c.6 – NTA – PR) per gli insediamenti esistenti e la SLP di differenza dell'IFP e dell'IT per i nuovi interventi e per gli insediamenti per attività produttive devono essere perequate attraverso il meccanismo
  - della compensazione nei limiti dell'ICE fino al 100% e dell'ITE fino al 100%
    - a) dalle aree destinate a servizi (SP, SR), di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (IA), dalle aree destinate alla nuova viabilità comunale (MV), di cui all'Art. 13 delle norme del PS. esterne ai P.A.
    - b) dalle aree ed edifici di cui al precedente punto a), compresi nei P.A..
    - c) dalla realizzazione di opere di interesse pubblico e di interventi di riqualificazione ambientale ed urbana e dalla realizzazione di unità abitative funzionali alla costituzione del demanio di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 14.9 delle NTA – PS
    - d) dall'applicazione dei criteri di negoziazione di cui all'art.12 delle NTA – DP
    - e) dal convenzionamento del 40% della SLP residenziale ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°380/2001 e/o dell'art.43 della legge n°457/78 e s.m.i.
    - f) dal trasferimento e dal recepimento della SLP degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali e/o per diradare i volumi degli ATR o degli edifici condonati che si intendono trasferire in quanto in contrasto con la destinazione d'ambito o attraverso l'acquisizione di volume e/o SLP dalla Banca Volumetrica Comunale.
  - delle premialità nei limiti dell'IPE fino al 50%
    - g) - acquisendo le singole IPE di cui all'art. 5.9 Tab. n°1 delle NTA - DP
7. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione non conformate ATR e conformate del TRF, sino al raggiungimento dell'indice massimo di cui c. 5 e/o ai fini della perequazione di cui al precedente c.6.

8. Alle aree per attrezzature e servizi di interesse localizzate all'esterno degli ambiti ATR e delle aree assoggettate a PA, specificamente campite nella cartografia del PS, si applicano le premialità di cui all'Art. 11 c. 5, Tabella 1, delle norme del PR, con le modalità stabilite dalle norme del DP e del PR.
9. L'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle attrezzature e impianti di interesse generale, sia di urbanizzazione primaria che di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art.13 c.7, individuati nel Piano dei Servizi come strategici in aggiunta al fabbisogno già soddisfatto, elabora i relativi progetti articolandoli in lotti funzionali.  
Parimenti l'A.C. può elaborare progetti di riqualificazione del patrimonio pubblico esistente ed in particolare progetti di riqualificazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie negli ambiti A e A1.  
La realizzazione/finanziamento di tali progetti e/o dei loro lotti funzionali consente in attuazione di quanto disposto dall'All. A alle presenti norme, la perequazione del 40% della SLP residenziale e/o l'utilizzo degli incrementi di SLP di cui al precedente comma 6, in ragione di 3,33 m<sup>2</sup> per ogni m<sup>2</sup> di SLP di attrezzature da realizzare ex novo e/o da finanziare per interventi residenziali e di 100 m<sup>2</sup> di SLP edificabile per 3,00 m<sup>2</sup> di SLP di attrezzature da realizzare e/o finanziare per interventi produttivi e/o terziario-direzionali.  
Gli importi risultanti da tali equiparazioni possono essere utilizzati per realizzare e/o finanziare gli altri interventi di perequazione/compensazione di cui agli artt. 7.1 – NTA – DP e 11c.4.1 – NTA – PR.

#### **Art. 15 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico**

1. Le aree SR, pertinenti alla funzione residenziale, sono così distinte:
  - SR 1: aree per l'istruzione di primo e secondo ciclo;
  - SR 2: aree per attrezzature di interesse comune;
  - SR 3: aree per il verde e lo sport;
  - SR 4: aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico.Nelle aree SR sono ammessi gli usi seguenti:
  - U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
  - U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U21 - Attività di interesse comune di tipo civile
  - U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso
  - U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
  - U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
  - U49 - Parcheggi pubblici in sede propria (urbanizzazione primaria)
  - U50 - Attrezzature cimiteriali
  - U51 - Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
  - U52 - Edilizia residenziale pubblica
  - U55 - Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi:
  - U10 - Pubblici esercizi
  - U11 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.
2. Le aree SR sono assoggettate a vincolo preordinato all'espropriazione e destinate ad essere acquisite dal Comune, ad eccezione di quelle specificamente indicate con la sigla U22 (attrezzature religiose ai sensi del Titolo IV Capo III della LR. 12/05), che soddisfano la funzione di pubblico interesse per lo svolgimento di attività religiosa, culturale, sociale, ricreativa, sanitaria ed assistenziale svolta dalle confessioni religiose proprietarie a favore della comunità cittadina.
3. Mediante apposite convenzioni trascritte nei pubblici registri immobiliari, i soggetti proprietari delle aree specificamente indicate negli elaborati di PGT possono realizzarvi edifici ed infrastrutture di interesse

pubblico e generale, aperte anche all'uso pubblico locale, assumendone l'impegno a gestire i relativi servizi di interesse sociale.

#### 4. **Aree SR 1 - istruzione di primo e secondo ciclo -**

- Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati ed asili nido quali:

U23 - Servizi scuola di primo e secondo ciclo

Per la realizzazione delle strutture devono essere rispettate le prescrizioni normative in materia di edilizia scolastica oltre che le disposizioni qualitative definite dal PS.

4.1 Parametri edificatori: IT = 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; RC = 40%; H = m 13,50.

Altezza delle recinzioni m 2,00 verso strada e confini di proprietà.

4.2 Prescrizioni particolari:

a) Almeno metà della SF dovrà essere destinata a giardino, parco e impianti sportivi a servizio della scuola;

b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti;

c) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati;

#### 5. **Aree SR 2 - per attrezzature di interesse comune civili e religiose -**

- Sono le aree destinate ad ospitare servizi urbani, civili e religiosi,

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U 19 Attività sanitarie e assistenziali

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso, comprendenti le attrezzature di cui all'art. 71 della LR 12/05

5.1 Parametri edificatori: IT = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 50 % - H = m 13,50.

Altezza delle recinzioni m 2,00 verso strada e confini di proprietà.

5.2 Prescrizioni particolari:

a) Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 15% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti;

b) Sono ammesse attività commerciali limitate alle unità di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area.

#### 6. **Aree SR 3 - per il verde e lo sport -**

- Sono destinate e puntualmente indicate per la realizzazione di attrezzature d'uso pubblico, quali:

U10 - Pubblici esercizi

U11 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

a) Parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco;

b) Attrezzature per il gioco e la pratica delle discipline sportive

c) Attrezzature di servizio compatibili e complementari con le funzioni di cui ai punti a) e b), quali: esercizi commerciali limitati alle unità di vicinato, di somministrazione di alimenti e bevande.

6.1 Parametri edificatori:

- Nelle aree destinate a verde per il gioco e lo svago è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (sosta, ristoro, spettacolo, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri:

- IT = 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 5%; - altezza massima 1 piano, non superiore a m 4,50.

- Nelle aree destinate ad attività sportive e ricreative, è ammessa la realizzazione la copertura degli impianti, ovvero degli edifici destinati allo scopo, nel rispetto dei seguenti parametri: RC = 20%; H = m 10,00 fuori terra;.

6.2 Prescrizioni particolari per le nuove strutture:

a) I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse.

b) Le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

#### **7. Aree SR 4 - per parcheggi pubblici e di uso pubblico -**

- Sono le aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali:

- U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

##### **7.1 Parametri edificatori:**

Nelle aree destinate a parcheggi è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (sosta, ristoro, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri:

- IT = 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 5% - H = 1 piano, non superiore a m 4,50.

Di norma, i parcheggi di superficie devono essere alberati. Per le strutture di parcheggio pluripiano, interrate o in elevazione, devono essere verificate le specifiche condizioni di compatibilità funzionale del traffico generato sulla rete stradale.

##### **7.2 Prescrizioni particolari**

- a) I parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali;
- b) I parcheggi a contatto con parchi urbani ed aree agricole dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con il contesto ambientale di riferimento, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti;
- c) La realizzazione di parcheggi nel sottosuolo dovrà comunque garantire l'impianto di piantumazioni di alto fusto in superficie.

#### **Art. 16 - Aree SP - per servizi alle attività produttive**

1. Le aree SP, per servizi funzionali ad insediamenti produttivi del settore secondario, del terziario direzionale e commerciale, sono così articolate:

- SP 1- funzionali alle attività produttive del settore secondario
- SP 2- funzionali alle attività produttive del settore terziario direzionale
- SP 3- funzionali alle attività produttive del settore terziario commerciale

#### **2. Aree SP 1 - funzionali alle attività produttive del settore secondario -**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi per l'industria e l'artigianato
- centri assistenza e svago
- mense, impianti sportivi e parcheggi al servizio degli addetti
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli

Parametri edificatori: IF = 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 30%; - H = uguale a quella stabilita dalle norme del PR per l'area di riferimento.

#### **3. Aree SP 2 - funzionali alle attività produttive del settore terziario ricettivo e direzionale -**

Sono comprese le aree pubbliche o private a uso pubblico, destinate a:

- parcheggi, per almeno il 50% della superficie
- verde attrezzato
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli

3.1 Parametri edificatori: come SR4 per le rispettive funzioni ammesse

#### **4. Aree SP 3 - funzionali alle attività produttive del settore terziario commerciale**

Sono comprese le aree pubbliche o private a uso pubblico, destinate a:

- parcheggi, per almeno il 50% della superficie
- verde attrezzato
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli

4.1 Parametri edificatori: come SR4 per le rispettive funzioni ammesse

## **Art. 17 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale**

1. Le aree MV interessano servizi da realizzare in attuazione del PGT, riferiti alla:
  - a) viabilità locale da realizzare (strade di viabilità secondaria, strade dei Nuclei Storici, strade pedonali, percorsi ciclo-pedonali);
  - b) trasporti (parcheggi interscambio);
2. Modalità d'intervento: l'All. n°2 – Viabilità di cui al Doc.1B – Progetto del DP e l'art.57 delle NTA - PR definiscono l'assetto e le caratteristiche geometriche della aree MV di cui al punto a) del c. 1, costituendo parte integrante del PS.
3. Usi ammessi:
  - U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
  - U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
  - U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
  - U 47 Mobilità veicolare
  - U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.
4. Prescrizioni particolari:
  - a) La distanza dalle strade è prescritta dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/92 e s.m.i.), fatte salve più precise prescrizioni dettate dal PGTU e del relativo Regolamento Viario Comunale, ovvero dalle norme d'ambito del PR o definite dai Piani Attuativi
  - b) Le modifiche alle tavole grafiche di PGT conseguenti a progetti attuativi dovranno indicare le varianti inerenti le aree limitrofe, non più interessate dalla previsione stradale.
  - c) Il Piano dei Servizi indica con apposita simbologia i principali tratti della rete dei percorsi ciclo-pedonali protetti, in funzione dell'accessibilità della rete dei servizi ed al verde.
  - d) Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del D. Lgs. 32/1998 e s.m.i., il PR può prevedere la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione del carburante, nonché di eventuali servizi annessi e di altre attività funzionali alle esigenze della viabilità (officina meccanica, gommista, esercizi di vicinato per la vendita di prodotti per l'auto, autolavaggi e simili), a servizio della:
    - circonvallazione est (confine Mariano Comense e Seregno).

Più precisamente, gli impianti di nuova localizzazione dovranno essere collocati a servizio della viabilità sopra elencata, all'interno di una fascia di m 30,00 per le restanti strade; comunque dovranno essere esterni agli ambiti NS, ES, B, C, alle aree su cui insistono vincoli ambientali, alle aree di rispetto dei pozzi ed assoggettate a vincoli paesistici, ove previsti.

La proposta di nuovi impianti potrà interessare anche siti esterni alle fasce di cui sopra qualora connessi a particolari destinazioni, come parcheggi di interscambio, aree a destinazione produttiva, depositi automezzi. In tal caso gli interventi devono interessare aree esterne al centro ed ai nuclei storici ed esterne ad aree di interesse ambientale e residenziali.

Per la nuova viabilità di previsione, l'approvazione di progetto definirà anche la categoria ed ammissibilità degli impianti di carburante.

I nuovi interventi o i rinnovi di impianti esistenti sono consentiti previa sottoscrizione di apposita convenzione per: tempi di concessione; mitigazione dell'insediamento a fini paesistico - ambientali e di prevenzione dei rischi; modalità di bonifica e recupero a seguito di dismissione.
5. L'All. n°2 – Viabilità di cui al Doc.1B – Progetto del DP e l'art.57 delle NTA - PR, definiscono le caratteristiche geometriche della viabilità comunale, veicolare, ciclabile e pedonale, pubblica e privata di nuova realizzazione.
6. Lungo la viabilità di livello sovracomunale contemplata dal PTCP e dal PGT è prescritta la formazione di fasce filtro attrezzate a verde alberato.
7. Qualora il PS e il PR individuino all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti. La proposta di diverso tracciato della viabilità

è approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere espresso dai Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.

#### **Art. 18 - Aree IA - di interesse ecologico - ambientale**

1. Le aree IA, per localizzazione e caratteristiche geomorfologiche, rivestono un peculiare interesse ecologico e paesaggistico - ambientale, funzionale all'assetto territoriale del sistema ambientale locale.
2. In tali aree, data la valenza paesaggistica - ambientale, ovvero per la specifica funzione ecologico svolta, non è ammessa alcuna edificazione.
3. Sono ammessi interventi di qualificazione paesaggistica, secondo gli indirizzi dell'All. n°3 – Doc.1B e dell'AR n°1 – All.D, allegati alle NTA - DP, finalizzati alla conservazione dei caratteri costitutivi e ambientali dei luoghi, del sistema spondale del corso del Torrente Terrò, del reticolo idrico minore, oltre allo svolgimento delle pratiche colturali agricole, in conformità alle disposizioni del PR.  
In relazione alle disposizioni di cui al presente articolo, per lo svolgimento delle pratiche colturali agricole, si intendono temporaneamente ammesse:
  - le attività di florovivaismo e relative attrezzature (serre) realizzate in conformità alle disposizioni dell'art. 59, c. 4, della LR 12/05.
  - coltivazioni a carattere familiare (orti) e relative attrezzature in conformità alle disposizioni di cui all'art. 43, c. 2, limitatamente alle serre e depositi attrezzi e legnaia.
4. In relazione alla valenza di interesse pubblico di cui all'Art. 33 c. del PR, è ammessa la realizzazione di:
  - a) Orti urbani e relative attrezzature, in conformità alle condizioni di cui al c. 6
5. Le superfici attrezzabili ad orti urbani devono essere localizzate lungo la viabilità pubblica esistente alla data di adozione della Variante 1/2012 e realizzate in conformità alle seguenti prescrizioni:
  - a) L'intervento deve essere reversibile con il ripristino dello stato originario dei luoghi alla data di adozione della Variante 1/2012.
  - b) La superficie degli orti può essere delimitata da siepi e cespugli di essenze autoctone.
  - c) Gli orti possono essere attrezzati con l'installazione di manufatti accessori di cui all'Art. 43 delle norme del PR, per ricovero attrezzi.
6. Negli ambiti IA appartenenti alla rete ecologica del PTCP sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 11 delle norme del PTCP.

#### **Art. 19 – Varianti**

Negli ambiti SR, SP è consentita la deroga, senza presentare variante di cui all'art. 1b, alle presenti norme ed al regolamento edilizio secondo il disposto dell'art.3 della L. 1357/55, per quanto riguarda le destinazioni nel rispetto delle quantità minime previste nel "calcolo aree standard" e nel rispetto dei tipi intervento di cui al precedente art.13 c.3.

In particolare non costituiscono variante al P.G.T. le modifiche dirette:

- a) a localizzare opere pubbliche di competenza comunale, nonché a modificare i relativi parametri urbanistici ed edilizi, compresi i casi in cui la legislazione statale o regionale già ammetta la possibilità di procedere a tali adempimenti senza preventiva variante urbanistica;
- b) ad adeguare le originarie previsioni di localizzazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla progettazione esecutiva di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorchè realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti.

#### **Art. 20 – Attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale**

- 1) In attuazione del principio di sussidiarietà, il Comune promuove l'iniziativa dei Cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse pubblico o generale che il Comune stesso rinuncia a svolgere direttamente.

Il Comune nell'ottica più generale della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, può altresì proporre l'acquisto o l'affitto di immobili privati per lo svolgimento di proprie attività, salvaguardando in questo modo nel loro stato naturale aree corrispondenti altrimenti necessarie per questi usi.

Pertanto i Cittadini, singoli e associati, possono proporre aree di loro proprietà già individuate a questo scopo dal PGT e di cui al precedente art. 5.3a o non individuate ovvero possono concorrere all'assegnazione di aree pubbliche libere e/o dismesse per lo svolgimento dei seguenti servizi privati di interesse pubblico o generale:

- a) Servizi culturali, per attività sociali e assistenziali, ricreative, gioco, sport e tempo libero
- b) Servizi amministrativi, sicurezza, finanziari, giudiziari;
- c) Servizi per spazi di sosta, parcheggi, attrezzature stradali, per la mobilità;
- d) Servizi di verde pubblico e fruizione del paesaggio;
- e) Servizi scolastici;
- f) Servizi tecnologici.

2) Con i soggetti assegnatari delle aree e degli altri immobili già destinati e/o non ancora destinati ad attrezzature e servizi pubblici, al fine di assentire gli interventi aventi ad oggetto le attrezzature e i servizi di interesse pubblico o generale di cui al precedente comma 1, sarà necessaria la stipulazione di una convenzione con il comune avente ad oggetto:

- la puntuale individuazione della funzione attribuita al complesso da realizzare/recuperare
- garanzie relative alla fruizione dell'attrezzatura o del servizio da parte della collettività
- criteri di gestione dell'attrezzatura stessa
- il pagamento di penali nell'ipotesi di inottemperanza da parte del soggetto assegnatario degli obblighi assunti e, nei casi di trasferimento della proprietà e di dismissione della funzione attribuita a complesso da realizzare, l'individuazione delle diverse possibili destinazioni d'uso che dovranno comunque risultare di interesse pubblico o generale e le condizioni alle quali esse potranno essere promosse.
- la prestazione di idonee garanzie finanziarie

3) Al fine di assentire le attività di interesse pubblico o generale proposte su aree private da cittadini singoli e associati, sarà necessaria la stipulazione di una convenzione avente ad oggetto gli stessi punti di cui alla convenzione con i soggetti assegnatari di aree o immobili di proprietà pubblica.

4) I progetti relativi alle suddette attività di interesse pubblico o generale svolte da cittadini, singoli o associati, su aree private potranno essere autorizzati in attuazione della convenzione di cui sopra tramite un Permesso di costruire in deroga di cui all'art. 5.c.1 NTA – PR per un periodo minimo di cinque anni e rinnovabile, o potranno essere autorizzati previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 9 – L.R. n°12/2005 e s.m.i.

5) I parametri edificatori, e le prescrizioni relative, sono gli stessi di cui all'art. 15 – NTA – PS per le aree SR1, SR2, SR3 e SR4 ed SP, fatta salva la possibilità di deroga di cui al precedente art.19.

#### **Art. 21 – Villa Padulli**

Il PS in attuazione di quanto consentito dai comma 1 e 3 del precedente art.20, rende disponibile l'intero complesso di Villa Padulli per lo svolgimento delle attività a), b), d) e f) da parte del Comune e di eventuali privati assegnatari, in attuazione di un'apposita convenzione di paternariato pubblico-privato.

A questo scopo nell'attuazione degli ATR e dei PA negli ambiti del TUC, il PS privilegia tra i criteri di perequazione per compensazione di cui all'art.5.c7.1.c) delle NTA – DP e/o di cui all'art. 11 c.4a c) delle NTA - PR la compensazione per la realizzazione e/o il finanziamento di lotti funzionali per il recupero di Villa Padulli, attraverso una specifica voce del bilancio comunale, fermo restando la possibilità di contemplare eventuali necessità nel programma delle opere che rivestano carattere di urgenza sociale.

## **ALLEGATO A: MONETIZZAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI**

L'art. 5.11 delle N.T.A. del Documento di Piano prevede che i diritti edificatori possano essere ceduti ad un prezzo definito in sede di Bilancio Comunale e di Bilancio consuntivo.

Il presente allegato intende definire dei criteri per la determinazione di questo prezzo, assumendo come riferimento il mq di SLP da edificare ed assumendo un rapporto tra il costo di 1 mq di standard qualitativo (opere di perequazione) per ogni 3,33 mq di incremento di SLP.

Per le destinazioni terziarie-commerciali e produttive, tale rapporto può essere fissato in 3 mq di standard qualitativo per ogni 100 mq di incremento di SLP.

Mentre la legge regionale n° 12/2005 e la normativa di P.G.T. prevedono anche la realizzazione diretta delle opere pubbliche da parte dell'Operatore, l'orientamento più recente della giurisprudenza e le direttive comunitarie in materia di appalti tendono a limitare la realizzazione diretta delle opere pubbliche da parte dell'Operatore.

Se tale orientamento dovesse alla fine prevalere, la monetizzazione non si configurerebbe più come una possibile opzione per l'attuazione degli artt. 5 delle NTA – DP e 11 delle NTA – PR, ma risulterebbe addirittura la norma e quindi la sua definizione un'operazione rilevante dal punto di vista giuridico-amministrativo.

Nel definire il valore di monetizzazione dei diritti edificatori si può far riferimento ai costi dell'edilizia convenzionata.

Questa equiparazione risulta decisiva, in quanto il costo di un mq di alloggio convenzionato è stato fissato dalla Regione Lombardia con D.G.R. n° 6/3761 del 24 luglio 1998 ed è stato aggiornato a seguito delle variazioni ISTAT sempre con D.G.R. n° 7/13177 del 30 maggio 2003.

Esso risulta pertanto un prezzo "ufficiale" che può essere legittimamente assunto come prezzo di riferimento nella definizione del valore di monetizzazione dei diritti edificatori.

Dovendo rapportare questo costo ai 3,33 mq di incremento di SLP su aree già di proprietà dell'Operatore, è logico e opportuno dedurre dal prezzo regionale, il costo del terreno ed il costo delle urbanizzazioni e degli allacciamenti.

Se così fosse il costo a mq per ciascuna quota di 3,33 mq di SLP di incremento risulterebbe credibile in quanto inferiore al costo di mercato di una quota all'incirca corrispondente al titolo di proprietà del terreno su cui viene trasferita la volumetria.

Tale prezzo è anche confermato dal valore della compensazione prevista attraverso il convenzionamento dell'incremento di SLP in edilizia residenziale convenzionata.

Il costo di un metro quadro di incremento di SLP, serve anche a definire il costo delle altre due forme di compensazione previste di cui agli artt. 5 delle NTA – DP e 11 delle NTA – PR, attraverso il recepimento della SLP da trasferire e della SLP di pertinenza dello standard da cedere (art. 13c9 delle NTA – PS).