

Delibera di adozione del Consiglio Comunale  
n° 38 del 31.07.2012

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale  
n° ..... del .....

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

Il Sindaco:

**Dott. Franco Borghi**

L'Assessore all'Urbanistica:

**Arch. Raffaele Cucchi**

Il dirigente dell'ufficio tecnico:

**Arch. Lanfranco Mina**

Unità Operativa di Piano:

**Arch. Giuliano Pedrani** (Settore Urbanistica - Edilizia privata)

**Arch. Vito Marchetti** (Settore Lavori Pubblici)

**Geom. Adriano Loda** (S.U.A.P.)

I progettisti:

**Arch. Massimo Giuliani**

**Arch. Luigi Moriggi**

**Ing. Emilio Cremona**

**Planning 2000. srl**

**Montana Ambiente**

Consulente legale:

**Avv. Pietro Ferraris**

Collaboratori:

**Dott. Urb. Stefano Barenghi**

**Arch. Marco Maffezzoli**

**Urb. Giulia Musso**

**PGT** Città di **PARABIAGO**  
provincia di Milano  
art. 7 L.R. 12/2005  
piano di governo del territorio

## Piano dei Servizi



# Norme di attuazione

# PS 5

Data /LUGLIO 2012

Aggiornamento a seguito approvazione controdeduzioni  
alle osservazioni: DICEMBRE 2012

## **INDICE GENERALE**

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>1</b>
<b>Capo 1. Obiettivi e finalità.....</b>	<b>1</b>
Art. 1. (Obiettivi) .....	1
Art. 2. (Riferimenti normativi e contenuti).....	1
Art. 3. (Definizione di servizio).....	2
Art. 4. (Elaborati costitutivi).....	3
Art. 5. (Priorità e flessibilità del Piano dei Servizi).....	3
<b>Capo 2. Attuazione del Piano dei Servizi.....</b>	<b>4</b>
Art. 6. (Dotazione minima di aree di interesse pubblico o generale) .....	4
Art. 7. (Monetizzazione negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa).....	5
Art. 8. (Disciplina attuativa delle previsioni del Piano dei Servizi) .....	5
Art. 9. (Applicazione della perequazione/compensazione) .....	7
Art. 10. (Partecipazione dei cittadini e collaborazione di soggetti privati nell'attuazione) .....	9
Art. 11. (Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria).....	9
Art. 12. (Modalità e forme di attuazione) .....	10
<b>TITOLO II - AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE.....</b>	<b>13</b>
<b>Capo 1. Articolazione dei servizi e scala di riferimento .....</b>	<b>13</b>
Art. 13. (Classificazione dei servizi).....	13
Art. 14. (La scala di riferimento) .....	14
<b>Capo 2. Interventi sull'esistente.....</b>	<b>15</b>
Art. 15. (L'offerta dei servizi).....	15
Art. 16. (Tipologie di intervento ammissibili) .....	15
<b>Capo 3. Disposizioni specifiche .....</b>	<b>16</b>
Art. 17. (Disposizioni generali) .....	16
Art. 18. (Servizi per l'istruzione - I) .....	17
Art. 19. (Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero - C) .....	19
Art. 20. (Servizi Istituzionali - Is).....	20
Art. 21. (Servizi sanitari e socio-assistenziali - S).....	20
Art. 22. (Servizi Religiosi - Re).....	22
Art. 23. (Servizi generali e impianti tecnologici - Sg).....	22
Art. 24. (Residenza sociale - Rs) .....	24
Art. 25. (Aree a verde - V).....	25
Art. 26. (Mobilità - P) .....	29

---

Art. 27. ( Aree per attrezzature private).....	31
Art. 28. ( Servizi a supporto del sistema commerciale).....	31
<b>TITOLO III – GESTIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.....</b>	<b>33</b>
<b>Capo 1. Attuazione del Piano dei Servizi.....</b>	<b>33</b>
Art. 29. (Indirizzi).....	33
Art. 30. (Avvio del Piano dei Servizi) .....	34
Art. 31. (Funzioni ordinarie del Piano dei Servizi).....	34
<b>Capo 2. Gestione delle fasi di monitoraggio e aggiornamento .....</b>	<b>34</b>
Art. 32. (Monitoraggio dei servizi).....	34
Art. 33. (Aggiornamento del Piano dei Servizi) .....	35
Art. 34. (Coordinamento con il POP e il PEG).....	36
<b>TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>37</b>
Art. 35. (Validità ed efficacia) .....	37
Art. 36. (Interventi ammissibili nelle more di attuazione del Piano dei Servizi)...	37
Art. 37. (Deroghe).....	37

---

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo 1. Obiettivi e finalità

#### *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, definisce l'articolazione del sistema della mobilità, prevede una razionale distribuzione di tali attrezzature e spazi all'interno del territorio comunale.
2. Il Piano dei Servizi costituisce lo strumento di programmazione e gestione di tutti i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, al fine di soddisfare i bisogni degli abitanti residenti e gravitanti nell'ambito del territorio comunale e di quelli indotti dalle trasformazioni urbanistiche previste dal Documento di Piano.
3. Il Piano dei Servizi concorre pertanto al perseguimento degli obiettivi strategici per realizzare un coerente disegno dell'assetto urbanistico del territorio comunale e si pone l'obiettivo di fornire una base di conoscenza ed indicazioni adeguate, fornendo criteri per la realizzazione di nuovi servizi, il potenziamento e miglioramento di quelli esistenti, nella logica della costruzione di sistemi integrati di servizi.
4. Il Piano dei Servizi di Parabiago declina la visione della città pubblica in quattro linee di azione strategica:
  - la costruzione di un sistema ambientale
  - progettare una "filiera di servizi"
  - garantire accessibilità spaziale e temporale
  - generare qualità urbana e dei servizi.
5. Il Piano dei Servizi attua criteri perequativi e compensativi previsti dal Documento di Piano.
6. Il presente strumento ha quindi l'ulteriore precipuo obiettivo di promuovere una politica dei servizi in grado di garantire la qualità delle scelte attraverso il potenziamento e il miglioramento dei servizi della loro accessibilità e fruibilità, verificandone le condizioni di fattibilità. Si propone quindi l'applicazione di un meccanismo virtuoso che porti alla definizione di condizioni e modalità di attuazione realmente efficaci, orientate ad un superamento dei limiti connessi a meccanismi espropriativi, a favore di un sempre più diretto coinvolgimento dei privati nella realizzazione e gestione dei servizi.

#### *Art. 2. (Riferimenti normativi e contenuti)*

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. n° 12/2005. Le prescrizioni in esso contenute, 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 della pubblica amministrazione e, comunque in tutti i casi dove è applicabile il meccanismo compensativo/perequativo.
3. Il Piano dei Servizi:
  - concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla 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 delle strutture e dei servizi;
  - è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere verificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, 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. 3. (Definizione di servizio)**

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:
  - i servizi e le attrezzature pubbliche realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale;
  - i servizi realizzati e ceduti all'Amministrazione Comunale o asserviti all'uso pubblico da parte dei privati, nell'ambito di piani attuativi o edificazioni convenzionate;
  - i servizi e le attrezzature, anche privati, di interesse pubblico o generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso in conformità alle indicazioni del presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati, a favore della popolazione residente e/o di quella gravitante a Parabiago.
2. La convenzione, atto di asservimento ed il regolamento d'uso di cui al comma precedente, dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e avere il seguente contenuto minimo essenziale:
  - oggetto del servizio fornito
  - validità della convenzione (durata e decorrenza del servizio)
  - caratteristiche prestazionali e modalità di gestione del servizio proposto
  - previsioni di orari e modalità di utilizzo e funzionamento del servizio, coerentemente alle esigenze pubbliche sottese
  - previsione di riduzione dei costi del servizio per particolari categorie di utenti (ad es. minori, anziani, residenti, ecc.)
  - regolamentazione del servizio alla sua scadenza (possibilità di rinnovo, conferma della destinazione funzionale con gestione solo privata, riconversione funzionale del servizio).
3. A seguito dell'approvazione del Piano di Governo del Territorio, l'Amministrazione Comunale provvederà a redigere ed approvare schemi tipo di convenzione in relazione ai contenuti di cui sopra.

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

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

**a. Elaborati conoscitivi**

PS01.	Relazione illustrativa + Allegati, comprese le schede dei principali servizi
PS02.1.	Quadro conoscitivo dell'offerta di servizi esistenti. Istruzione e servizi alla persona
PS02.2.	Quadro conoscitivo dell'offerta di servizi esistenti. Verde, mobilità e attrezzature tecnologiche
PS02.3.	Quadro conoscitivo dell'offerta di servizi esistenti. Ricognizione generale

**b. Elaborati prescrittivi**

PS03.	Assetto progettuale della Città dei Servizi (scala 1:5.000 – 1:2.000)
PS04.	Le modalità di applicazione dei criteri di compensazione e di perequazione
PS05.	Norme di attuazione

2. Gli elaborati prescrittivi del Piano dei Servizi hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Gli elaborati conoscitivi e ricognitivi 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 Carta riassuntiva delle previsioni di Piano – Tavola PGT.03 – Carta riassuntiva 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 e delle destinazioni d'uso contenute nell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio.
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 di attuazione sugli elaborati grafici e, tra di essi, prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio.

**Art. 5. (Priorità e flessibilità del Piano dei Servizi)**

1. Il Piano dei Servizi è soggetto ad aggiornamento, al fine di consentirne l'adeguamento all'esito delle operazioni di verifica dello stato di attuazione.
2. Il Piano dei Servizi individua delle priorità nella realizzazione, Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico (ASPS), come indicate nella Tavola PS.04, in funzione delle scelte di potenziamento/miglioramento della città pubblica effettuate dall'Amministrazione Comunale.

3. La classificazione dei servizi riportata all'art. 13 non deve considerarsi esaustiva ed immodificabile e l'inserimento di nuovi gruppi, tipologie e classi non comporterà alcuna variante al Piano.

## Capo 2. Attuazione del Piano dei Servizi

### *Art. 6. (Dotazione minima di aree di interesse pubblico o generale)*

1. Le aree destinate a servizi alla persona sono identificate, mediante apposito simbolo grafico per le diverse categorie, nella Tavola PS03.
2. A seguito di interventi urbanistici attuabili mediante piani urbanistici e, dove prescritto, è richiesto ai soggetti attuatori il reperimento della dotazione minima di attrezzature pubbliche o private di uso e interesse pubblico o di interesse generale, necessarie a soddisfare il fabbisogno di servizi generato dai nuovi insediamenti previsti, secondo i parametri di seguito indicati:
  - a. 30 mq per abitante per la destinazione residenziale (UR);
  - b. 20 mq ogni 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento per attività secondarie(US);
  - c. 100 per cento della superficie lorda di pavimento per attività terziarie e ricettive (UT – UTA);
  - d. 100 per cento della superficie lorda di pavimento per attività commerciali non configurabili come media o grande struttura di vendita, pubblici esercizi e attività di intrattenimento di prossimità, attività paracommerciali (UC, con esclusione UC/2, UC/3, UC/4 e UC/5);
  - e. 150 per cento della superficie lorda di pavimento per attività commerciali con superficie di vendita fino a 1.500 mq (UC2) e 200 per cento della superficie lorda di pavimento per attività commerciali con superficie di vendita fino a 2.500 mq (UC/3);
  - f. 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 e, comunque, non inferiore al 50 per cento della superficie lorda di pavimento.
3. Al fine dell'osservanza dei rapporti sopraindicati si assume che ad ogni abitante insediato o da insediare, corrispondono mediamente 33,33 mq di superficie lorda di pavimento (Slp).
4. Gli strumenti attuativi delle previsioni di piano dovranno prevedere:
  - la cessione gratuita, all'atto della stipula della convenzione, delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria;
  - la cessione gratuita, all'atto della stipula della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme, all'interno o all'esterno del perimetro del piano attuativo, secondo quanto stabilito dalla convenzione stessa;
  - la monetizzazione, dove consentita, secondo quanto previsto dall'articolo successivo.
5. In tutte le parti del territorio comunale, per gli interventi che comportano un cambio di destinazione d'uso, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, occorre reperire aree a servizi nella quantità che segue:

- 100 per cento della superficie lorda di pavimento per attività commerciali non configurabili come media o grande strutture di vendita, pubblici esercizi e attività di intrattenimento di prossimità, attività paracommerciali (UC con esclusione UC/2, UC/3, UC/4 e UC/5);
- 150% della superficie lorda di pavimento per attività commerciali con superficie di vendita fino a 1.500 mq (UC/2) e 200 per cento della superficie lorda di pavimento per attività commerciali con superficie di vendita fino a 2.500 mq (UC/3).

#### **Art. 7. (Monetizzazione negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa)**

1. Nelle aree interessate da interventi di pianificazione attuativa, 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 all'interno del perimetro di intervento, la cessione di aree esterne di interesse dell'Amministrazione Comunale ed indicate nella Tavola PS04, in quantità pari a 1,5 volte la dotazione minima prevista, oppure 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. L'Amministrazione Comunale determinerà con apposito atto deliberativo l'importo unitario delle monetizzazioni delle aree pubbliche non cedute, sulla base dei contenuti dell'art. 46, comma 1 della L.R. n° 12/2005, dei criteri di cui al comma precedente, ed in relazione alla destinazione funzionale delle aree interessate.
3. In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria previste dal Piano dei Servizi e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
4. La monetizzazione delle aree non cedute è di norma, e cioè con esclusione dei Piani di recupero, per i quali l'Amministrazione Comunale potrà valutare una monetizzazione totale delle aree di interesse pubblico, parziale e dovrà comunque essere raggiunta una dotazione di aree di interesse pubblico, così come individuate dal Piano dei Servizi, non inferiore a:
  - 18 mq per ogni abitante insediato per la residenza (UR);
  - 50% della superficie lorda di pavimento per le attività terziarie, ricettive e per i servizi privati soggetti a pubblica frequentazione (UT, UTA);
  - 10% della superficie lorda di pavimento per le attività produttive (US).
5. Per le attività commerciali UC/1, UC/6, UC/7, UC/8 e UC/9, è possibile una monetizzazione pari al 100%, mentre per le medie strutture di vendita sono previsti i seguenti parametri:
  - UC/2 fino a 1.500 mq, fino al 50% della SIp;
  - UC/3 fino a 2.500 mq, fino al 100% della SIp.

#### **Art. 8. (Disciplina attuativa delle previsioni del Piano dei Servizi)**

1. Nella Tavola PS03, 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 la pubblica proprietà nei termini di legge e secondo la programmazione del Piano dei Servizi.

2. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate, dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale, nel contesto urbano in cui si inseriscono, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento.
3. In base alla normativa vigente, il PGT attribuisce ad aree destinate alla realizzazione di interventi pubblici, di interesse pubblico o generale (Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata; Corridoio di riqualificazione ecologica e ambientale lungo il canale Villoresi; Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico), a compensazione ora della loro cessione senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale, ora dell'impegno ad eseguire l'opera pubblica prevista dal Piano dei Servizi (limitatamente alle Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico), una **Capacità Edificatoria di Compensazione** che, nel contempo, persegue anche finalità perequative rispetto ai proprietari di dette aree.
4. Le aree destinate alla realizzazione di interventi pubblici, di interesse pubblico o generale (individuate nella Tavola PS4), anche qualora queste ultime sono cedute al fine di soddisfare la quantità minima di aree a servizi dovuta nei Piani di Recupero della Città Storica, ai fini dell'operatività dello strumento compensativo istituito dalla presente norma, costituiscono le cosiddette **Aree di Origine**.
5. La Capacità edificatoria di Compensazione, consistente nel complesso della SIp sviluppata dalle Aree di Origine, è assegnata, relativamente a:
  - Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata (come indicato nella Tavola PS4), in ragione del cosiddetto Indice Compensativo-Perequativo (ICP), pari a 0,20 mq di SIp per ogni mq di area ceduta;
  - Corridoio di riqualificazione ecologica e ambientale lungo il canale Villoresi (come indicato nella Tavola PS4), in ragione del cosiddetto Indice Compensativo-Perequativo (ICP), pari a 0,10 mq per ogni mq di area ceduta;
  - Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico, nella misura fissa e predeterminata stabilita dal Documento di Piano (Tavola DP05.5) e dal Piano dei Servizi, a fronte dell'impegno del privato a realizzare l'opera pubblica;
  - Aree destinate a servizi pubblici e di iniziativa pubblica e privata, non indicati nelle tavole di Piano, in ragione del cosiddetto Indice Compensativo-perequativo (ICP), pari a 0,10 mq di SIp per ogni mq di area ceduta.
6. Ad ogni mq di SIp concorrente a determinare la Capacità Edificatoria di Compensazione corrisponde, ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 11, comma 4 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., un diritto edificatorio, con arrotondamento per difetto all'unità superiore. I diritti edificatori, per la cui disciplina di circolazione, deve farsi riferimento all'articolo 2643 n. 2-bis) del Codice Civile (nel testo inserito dall'articolo 5, comma 3, del D.Lgs. n° 70/2011), sono registrati in un apposito documento conservato dall'Amministrazione Comunale che, a fronte di detta registrazione, rilascia i **Certificati di Credito Edilizio**. La registrazione e l'emissione dei predetti certificati avviene a fronte della cessione di Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata, ovvero ancora negli altri casi stabiliti dagli articoli 15 e 16 dei criteri attuativi del Documento di Piano.
7. Nelle forme e secondo le modalità stabilite dall'articolo 16 dei criteri attuativi del Documento di Piano, la Capacità Edificatoria di Compensazione (SIp sviluppata dalle aree di origine) concorre, obbligatoriamente ed unitamente, alla Capacità Edificatoria di base (SIp assegnata alla proprietà), a costituire la Capacità Edificatoria Totale (SIp massima di progetto), che deve essere obbligatoriamente raggiunta per poter dar cor-

so all'adozione e all'approvazione dei piani attuativi previsti dal Documento di Piano.

8. L'Indice Compensativo-Perequativo e quindi la Capacità Edificatoria di Compensazione sono stati stabiliti in base a criteri di sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi, nel rispetto degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, ed in coerenza con il potenziale valore espropriativo delle aree in questione.

#### **Art. 9. (Applicazione della perequazione/compensazione)**

1. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. n° 12/2005, sono definiti i seguenti criteri attuativi del principio di perequazione/compensazione/incentivazione urbanistica.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree ed ambiti, come definite all'interno del PGT:
  - a. **Ambiti di Trasformazione Strategica (ATS)** ed **Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU)**;
  - b. **Aree di Completamento Volumetrico**, all'interno del tessuto urbano consolidato;
  - c. **Aree per Servizi Pubblici di interesse Strategico (ASPS)**;
  - d. **Aree destinate a servizi pubblici** di iniziativa pubblica e privata;
  - e. **Corridoio di riqualificazione ecologica e ambientale** lungo il canale Villoresi;
  - f. **Aree della Città Storica** laddove assoggettate, su iniziativa dei proprietari, a Piano di Recupero di cui al Piano delle Regole, relativamente alla capacità Edificatoria Compensativa che si genera per effetto dell'incentivazione urbanistica.
3. Gli ATS e ARU consistono in porzioni del territorio comunale interessati da interventi sistematici di trasformazione mediante l'insediamento di nuovi edifici e/o la sostituzione di quelli esistenti e/o la loro ristrutturazione, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture e/o edifici per servizi pubblici o di interesse generale. Gli ATS si distinguono dagli ARU, in ragione della loro maggiore estensione e dalla conseguente capacità di generare risorse per la realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale all'interno e/o all'esterno del perimetro dell'ambito stesso.
4. La trasformazione degli ATS e degli ARU avviene previa approvazione di uno strumento di pianificazione attuativa, che a seconda della **Capacità Edificatoria Totale** a disposizione del soggetto attuatore, potrà individuarsi ora nel **Piano Attuativo (PA)**, ora nel **Programma Integrato di Intervento (PII)**.
5. Ai fini della determinazione della Capacità Edificatoria Totale di ciascun ambito ATS e ARU è applicata una Capacità Edificatoria di Base, da intendersi quale SIp assegnata al complesso delle aree incluse nella perimetrazione che lo definisce fisicamente. L'assegnazione della SIp avviene indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi all'interno dell'ambito di intervento.
6. La Capacità Edificatoria di Base non consente di dare corso alla proposta di pianificazione attuativa, ma la presentazione di uno strumento attuativo (PA o PII), ed è subordinata all'acquisizione della Capacità Edificatoria di Compensazione e/o dagli incentivi generati dai piani di recupero, come descritti dall'art. 15, comma 3, dei criteri attuativi del Documento di Piano, fino alla concorrenza della Capacità Edificatoria Totale, che rappresenta la quantità minima di SIp che il soggetto attuatore deve dimostrare di avere a disposizione per sviluppare il proprio progetto urbanistico e, nel con-

tempo, la quantità massima di Slp sviluppabile ai fini della proposta pianificatoria di dettaglio. L'elaborato DP.06 indica, per ciascun ATS ed ARU, la Capacità Edificatoria Totale che deve essere a disposizione di un soggetto attuatore ai fini della presentazione del PA, piuttosto che del PII. Le modalità di reperimento della Capacità Edificatoria Totale sono di seguito disciplinate in modo differenziato tra PA e PII.

7. La presentazione del PA presuppone che la Capacità Edificatoria di Compensazione, necessaria al raggiungimento della Capacità Edificatoria Totale, sia acquisita mediante:
  - a) allegazione, al momento della presentazione della proposta di PA, di Certificati di Credito Edilizio portanti, nel loro complesso, diritti volumetrici per una Slp pari alla Capacità Edificatoria di Compensazione;
  - b) cessione diretta, prevista nella convenzione che accede al PA, di Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata, ovvero di sedimi del Corridoio di riqualificazione ecologica ed ambientale lungo il canale Villoresi.
8. In relazione alla ipotesi sub b) del comma precedente, qualora, per effetto della cessione di aree e sedimi morfologicamente indivisibili, la Slp ceduta risulta essere superiore alla Capacità Edificatoria Totale, l'eccedenza di Slp sarà riconosciuta quale diritto edificatorio, registrato e certificato ai sensi del precedente articolo 8 delle presenti norme.
9. La presentazione del PII presuppone che il soggetto attuatore, associando all'ATS o all'ARU, un'Area per Servizi Pubblici di interesse Strategico (ASPS) pubblica o privata, deputata all'incremento della dotazione di servizi pubblici e privati di uso pubblico, come individuata e nelle quantità fisse di Capacità Edificatoria di Compensazione indicate nella Tavola DP05.5., si impegni, nel contesto della convenzione di PII, a realizzare l'opera pubblica prevista dall'ASPS associata. Qualora, la Capacità Edificatoria di Compensazione dell'ASPS associata, esprimendo una Slp stabilita in misura fissa dall'elaborato DP05.5., risulti effettivamente superiore a quella necessaria al raggiungimento della Capacità Edificatoria Totale, l'eccedenza di Slp sarà riconosciuta quale diritto edificatorio, registrato e certificato ai sensi del precedente articolo 8. Qualora invece la Capacità Edificatoria di Compensazione dell'ASPS associata, esprimendo una Slp stabilita in misura fissa dall'elaborato DP05.5., risulti inferiore a quella necessaria al raggiungimenti della Capacità Edificatoria Totale, l'ulteriore Capacità Edificatoria di Compensazione potrà essere acquisita nelle modalità stabilite dai comma 7 e 8 del presente articolo.
10. Gli incentivi volumetrici di cui all'articolo 15, comma 1, dei criteri attuativi del Documento di Piano, si calcolano sulla Capacità Edificatoria Totale.
11. Lo strumento di pianificazione attuativa, oltre al soddisfacimento degli oneri previsti ai commi precedenti, dovrà prevedere la cessione di aree a standard nella misura prevista dai criteri indicati dall'elaborato DP06 e dal Piano dei Servizi.
12. La Capacità Edificatoria di Base prevista per gli ambiti ATS e ARU, in caso di presentazione di Programma Integrato di Intervento, si riduce progressivamente a far data dall'entrata in vigore del PGT. Le soglie temporali di riferimento sono fissate a 24 mesi, a 48 mesi e oltre 48 mesi dall'entrata in vigore del PGT.
13. L'istituto della compensazione e gli incentivi generati dai Piani di recupero come descritto dall'art. 15, comma 3, dei criteri attuativi del Documento di Piano operano anche per le Aree di Completamento Volumetrico all'interno del tessuto urbano consolidato.

14. Nelle Aree di Completamento Volumetrico con superficie fondiaria inferiore a 2.000 mq, come individuate nella Tavola DP05.5. e nel Piano delle Regole, il raggiungimento della Capacità Edificatoria Massima prevista dal Piano delle Regole è facoltativo e può avvenire mediante:
  - a) l'allegazione del Certificato di Credito Edilizio;
  - b) la monetizzazione della necessaria Capacità Edificatoria di Compensazione, attraverso un permesso di costruire convenzionato;
  - c) l'utilizzo degli incentivi generati dai piani di recupero di cui all'articolo 15, comma 3, dei criteri attuativi del Documento di Piano.
15. L'Amministrazione Comunale per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere l'acquisizione di una parte delle nuove aree a servizi, comprensive dei relativi diritti volumetrici, oppure può utilizzare il patrimonio di aree di proprietà, indipendentemente dalla destinazione originaria di piano, con permuta o altre forme consentite dalla legge.
16. La Capacità Edificatoria di cui al comma precedente, potrà essere ceduta dall'Amministrazione Comunale ai privati che ne facciano richiesta, per le Aree di Completamento Volumetrico come indicate nella Tavola DP05.5 e nel Piano delle regole, ad un valore stabilito in apposito atto deliberativo.
17. Nel caso in cui il Comune intenda avvalersi della facoltà di cui al comma precedente, i proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree tra quelle riportate nella Tavola PS.03 del Piano dei Servizi e per la realizzazione/manutenzione dei servizi.
18. L'Amministrazione Comunale stanZIA a bilancio le somme necessarie per il finanziamento delle acquisizioni di cui al comma 14.

**Art. 10. (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, 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. 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.

**Art. 11. (Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria)**

1. Sono opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture ed i servizi necessari per considerare edificabile un'area, di cui all'art. 44 della L.R. n° 12/2005.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

- strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi pedonali e ciclopedonali;
  - parcheggi e spazi destinati alla sosta;
  - rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas e del teleriscaldamento, reti per le telecomunicazioni e cablaggio, pubblica illuminazione, cavedi multi-servizi e relative cabine di distribuzione
3. L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria è accertata quando siano presenti, nell'intorno del lotto, i servizi di cui all'articolo 8 – Titolo Secondo dell'elaborato PGT.02, e gli stessi abbiano caratteristiche dimensionali e di potenzialità idonee rispetto alla domanda in atto e, infine, quando la qualità dei manufatti sia tale da non richiedere estesi interventi manutentivi straordinari.
  4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti sono consentiti in tutti gli ambiti del territorio comunale.
  5. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà dimostrare la compatibilità degli impianti in ogni ambito territoriale e prevedere gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico-ambientale.
  6. Sono urbanizzazioni secondarie i servizi e le attrezzature occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero comune o di sue ampie zone, di cui all'art. 44 della L.R. n° 12/2005.
  7. Le urbanizzazioni secondarie sono le seguenti:
    - asili nido e scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo (primarie e secondarie), università e centri di ricerca;
    - attrezzature amministrative, centri sociali, presidi per la sicurezza pubblica, mercati di quartiere;
    - chiese, edifici religiosi e luoghi per il culto;
    - attrezzature culturali, attrezzature sanitarie e assistenziali;
    - cimiteri;
    - aree verdi di quartiere (giardini), parchi pubblici e aree verdi al servizio di vaste zone urbane (parchi);
    - impianti sportivi di quartiere;
    - parcheggi al servizio di vaste zone urbane.
  8. I dimensionamenti desumibili dalla lettura grafica delle tavole progettuali del Piano dei Servizi, nonché dalle schede urbanistiche di cui all'elaborato DP06, si devono intendere di massima nell'indicazione formale e la loro definizione puntuale è rimandata alla predisposizione del relativo progetto esecutivo.

### ***Art. 12. (Modalità e forme di attuazione)***

1. Il Piano dei Servizi, per contribuire allo sviluppo urbanistico della città, promuovendo al contempo sinergie di sussidio alla realizzazione dei servizi prioritari per i programmi dell'Amministrazione Comunale, si propone di incentivare la realizzazione dei servizi, secondo le modalità indicate al Titolo III, Capo 2 dell'elaborato DP06 - Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano.
2. Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi si attuano prevalentemente con:
  - la cessione gratuita al patrimonio comunale delle aree necessarie per la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, oppure mediante la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico e generale, in sede di attuazione delle

- previsioni contenute nel Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione, ovvero dal Piano delle Regole per i piani attuativi e le nuove edificazioni;
- l'applicazione dei criteri perequativi e compensativi previsti dall'art. 11 della L.R. n° 12/2005 ed applicati dal PGT di Parabiago, di cui al Titolo II, Capo 2. Criteri, indirizzi e regole generali del Documento di Piano, contenuti nell'elaborato DP.06 - Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano;
  - il concorso da parte dei soggetti pubblici, diversi dall'Amministrazione Comunale (quali ASL, ARPA, Provincia, Enti religiosi, ecc.) e privati al completamento dell'offerta di servizi, nelle forme individuate dal Piano dei Servizi e secondo le procedure stabilite dalla normativa vigente;
  - solo in via residuale, qualora le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi non possano essere acquisite secondo le modalità che precedono, l'attivazione delle più idonee procedure di espropriazione per pubblica utilità od accordi bonari, secondo le norme di legge regolanti la materia.
3. 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 dall'Amministrazione Comunale e dagli altri enti istituzionalmente competenti in coerenza con la loro programmazione di settore, alle condizioni e secondo le modalità sotto riportate.
  4. 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 ai sensi della normativa vigente.
  5. 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 e perequazione urbanistica formulato dall'art 9 delle presenti norme, ai proprietari cedenti sono attribuiti diritti edificatori quantificati in applicazione dell'indice fondiario di compensazione previsto dal Piano dei Servizi.
  6. L'atto di cessione delle aree a vantaggio del soggetto pubblico, che attribuisce i diritti edificatori ai soggetti cedenti, è stipulato e trascritto a spese dei proprietari privati. L'atto di cessione dovrà riportare l'indicazione dei mappali a cui è attribuita la capacità edificatoria ceduta, ovvero l'indicazione di capacità edificatoria residua che rimane in capo a mappali non ceduti.
  7. I diritti edificatori acquisiti dai soggetti cedenti sono liberamente commercializzabili, nei limiti previsti dalle normative vigenti, ed hanno la medesima validità del Piano di Governo del Territorio. Il Documento di Piano e il Piano delle Regole individuano le aree e gli ambiti di riqualificazione, di trasformazione e/o di completamento in cui essi possono essere impegnati.
  8. I proprietari delle aree per le quali non siano stati approvati, da parte delle pubbliche amministrazioni interessate, i progetti definitivi delle attrezzature pubbliche 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.

- 
9. 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.
  10. La richiesta, corredata da elaborati tecnici e dall'atto di cessione di cui al sesto 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, fermo restando il preventivo convenzionamento.
  11. 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.
  12. 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.
  13. Le convenzioni devono assicurare l'interesse generale delle attrezzature a ciò destinate e il mantenimento degli utilizzi concordati.
  14. 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

### Capo 1. Articolazione dei servizi e scala di riferimento

#### Art. 13. (Classificazione dei servizi)

1. I servizi individuati e regolati dal Piano sono ripartiti nei sottoelencati gruppi:

Servizi per l'istruzione (I):

Servizi ed attrezzature destinate all'educazione e formazione di base, superiore e specialistica

Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero (C):

Servizi, attrezzature ed impianti destinati allo svolgimento di attività culturali, ricreative, sportive e di intrattenimento

Servizi Istituzionali (Is):

Servizi destinati a funzioni amministrative, formali e per la sicurezza legate ai compiti istituzionali degli enti pubblici.

Servizi sanitari e socio-assistenziali (S):

Servizi e strutture destinate alla tutela ed alla cura della salute delle persone e che offrono tutela, assistenza e formazione alle persone più fragili ed in difficoltà.

Servizi Religiosi (Re):

Attrezzature di interesse comune destinate al culto, alla formazione religiosa, alle connesse attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, ivi compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate ad alloggi ed oratori (art. 71 L.R. n° 12/2005).

Servizi generali e impianti tecnologici (Sg):

Rete infrastrutturale e dei sottoservizi, rete delle infrastrutture di telecomunicazione, servizi di supporto per le attività produttive e servizi cimiteriali.

Residenza sociale (Rs):

Edilizia residenziale a canone calmierato o per l'accoglienza, che risponde ai bisogni della popolazione più fragile e di quella temporanea.

Verde (V):

Spazi verdi attrezzati e non, funzionali allo svolgimento di attività ludico-ricreative al miglioramento della qualità urbana ed ambientale.

Mobilità (P):

Servizi per garantire gli spostamenti nell'area urbana con mezzi privati e pubblici, promuovendo e potenziando la mobilità alternativa e sostenibile e la relativa rete infrastrutturale.

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 al Titolo IV dell'Elaborato PGT.02 - Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio.
3. I diversi gruppi di servizi sono a loro volta suddivisi nelle tipologie e classi di cui alla tabella esplicativa dell'articolo 14.

**Art. 14. (La scala di riferimento)**

1. I servizi individuati nelle tavole del Piano dei Servizi, sono altresì classificati in relazione alla scala di riferimento: locale (di quartiere, di prossimità) o territoriale (urbana, sovraurbana).
2. La scala locale si declina con interventi orientati a migliorare la qualità dello spazio pubblico, l'accessibilità alle funzioni nei quartieri, la vivibilità dell'area per chi la abita anche solo temporaneamente. A questa scala il progetto considera la localizzazione e l'accessibilità spazio-temporale dei nuovi servizi di quartiere, il potenziamento/creazione di una rete con quelli esistenti, rispondendo ai bisogni pregressi e considerando i nuovi bisogni indotti dagli insediamenti previsti.
3. La scala urbana e territoriale si declina con interventi sull'accessibilità agli ambiti strategici e di trasformazione del PGT, sulla valorizzazione del ruolo di ogni ambito rispetto alla città e al territorio. A questa scala il progetto considera la localizzazione o il potenziamento dei servizi di interesse sovralocale, degli attrattori di popolazioni temporanee, la loro accessibilità multimodale e i servizi ad essi complementari.

Gruppo	Tipologia	Classi		Scala	
I – Servizi per l'istruzione	I1	Servizi per l'istruzione di base	I1a	Scuola dell'infanzia	Locale
			I1b	Scuola primaria	Locale
			I1c	Scuola secondaria di 1° grado	Locale
	I2	Servizi per l'istruzione superiore	I2a	Scuola secondaria di 2° grado	Territoriale
			I2b	Formazione permanente	Territoriale
C – Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero	C1	Cultura	C1a	Biblioteca	Locale
			C1b	Musei\beni culturali e sale espositive\conferenze	Territoriale
			C1c	Centro civico e polifunzionale	Locale
	C2	Sport	C2a	Strutture sportive a scala territoriale	Territoriale
			C2b	Strutture sportive di quartiere	Locale
	C3	Tempo libero	C3a	Area manifestazioni	Territoriale/locale
			C3b	Area mercato	Territoriale/locale
IS – Servizi istituzionali	Is1	Servizi amministrativi	Is1a	Servizi comunali con utenza	Locale
			Is1b	Servizi provinciali e statali con utenza	Locale
	Is2	Servizi per la sicurezza	Is2a	Polizia Locale	Locale
			Is2b	Carabinieri	Territoriale
S – Servizi sanitari e socio - assistenziali	S1	Servizi sanitari	S1a	ASL	Territoriale
			S1b	Comunità protetta	Locale
			S1c	Farmacie	Locale
			S1d	Studio radiologico	Territoriale/locale
	S2	Servizi socio-assistenziali per anziani	S2a	Casa di cura e RSA	Territoriale
			S2b	Servizi e attività varie	Locale
	S3	Servizi socio-assistenziali per giovani	S3a	Asilo nido	Locale
S3b			Centro tutela minori	Territoriale/locale	
S3c			Servizi e attività varie	Locale	
Re – Servizi religiosi	Re1	Edifici per il culto		Territoriale/locale	
	Re2	Immobili e strutture per attività varie		Locale	
Sg – Servizi generali e impianti tecnologici	Sg1	Impianti tecnologici	Sg1a	Impianti tecnologici alla scala territoriale	Territoriale
			Sg1b	Impianti tecnologici alla scala locale	Locale
			Sg1c	Aree per attività temporanee	Territoriale/locale
	Sg2	Servizi cimiteriali			
Rs – Residenza sociale	Rs1	Edilizia residenziale pubblica – ALER		Locale	
	Rs2	Edilizia residenziale comunale		Locale	

V - Verde	V1	Parco urbano		Territoriale\locale	
	V2	Verde urbano	V2a	Verde urbano al servizio della residenza	Locale
			V2b	Verde urbano al servizio delle attività economiche	Locale
			V2c	Aree libere a disposizione	Locale
	V3	Spazi aperti di valore ecologico e ambientale	V3a	Aree di valore ecologico e ambientale	Territoriale\locale
			V3b	Aree per la fruizione lungo il Canale Villoresi	Territoriale\locale
			V3c	Aree all'interno dei PLI S	Territoriale\locale
V4	Verde di mitigazione alle infrastrutture		Territoriale\locale		
P - Mobilità	P1	Parcheggi a servizio della residenza	P1a	Parcheggio a raso	Locale
			P1b	Parcheggio su strada in sede propria	Locale
	P2	Parcheggi a servizio delle attività economiche	P2a	Parcheggio a raso	Locale
			P2b	Parcheggio su strada in sede propria	Locale
	P3	Nodi di interscambio	P3	Stazione ferroviaria	Territoriale

## Capo 2. Interventi sull'esistente

### Art. 15. (L'offerta dei servizi)

1. Gli edifici ed impianti esistenti alla data di adozione del PGT e confermati dallo stesso quali servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, sono consolidati nella loro destinazione. Ciò vale anche per i servizi che costituiscono il completamento dell'offerta: i servizi in fase di realizzazione a seguito di piani attuativi e gli interventi previsti dal Piano Triennale delle Opere Pubbliche, già approvati alla data di adozione del PGT.

### Art. 16. (Tipologie di intervento ammissibili)

1. Per gli edifici ed impianti di proprietà dell'Amministrazione Comunale, gli indici ed i parametri di cui ai successivi articoli, non sono vincolanti per le opere pubbliche deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 e s.m.i.. In siffatta ipotesi, la realizzazione dell'opera è vincolata al progetto, che sia stata approvato secondo le prescrizioni di legge.
2. Per gli edifici ed impianti di proprietà di enti diversi dall'Amministrazione Comunale, di cui all'articolo precedente è ammesso un incremento un tantum della SIp esistente alla data di adozione del PGT, fino ad un massimo del 20%, in relazione ad obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale del servizio, che dovranno essere adeguatamente dimostrati ed argomentati. I suddetti ampliamenti potranno realizzarsi con sopralzo in aderenza e/o con una nuova costruzione, purchè le altezze si uniformino a quelle degli edifici circostanti e sia garantita una quota minima di superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie del lotto.
3. Ai fini del calcolo della SIp esistente, verrà tenuto conto della SIp degli edifici o porzioni degli edifici assoggettati a servizio od attrezzatura pubblica o di uso pubblico.
4. Sono esclusi dalla facoltà di ampliamento di cui alle precedenti disposizioni, gli edifici assoggettati dal Piano delle Regole ad intervento di restauro o risanamento conservativo. Per tali edifici valgono i criteri e le modalità di intervento definite dall'Allegato A alle norme del Piano delle Regole.
5. E' sempre consentito, a prescindere dai parametri urbanistici ed ecologici di cui alle presenti norme, l'adeguamento tecnologico degli impianti, effettuare interventi per il supe-

ramento delle barriere architettoniche e per il rispetto o l'adeguamento alle norme di sicurezza o alla normativa sovraordinata.

6. In relazione all'ampliamento della Slp destinata ad attrezzature, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere integrazione delle aree destinate a parcheggio pertinenziale.

### Capo 3. Disposizioni specifiche

#### Art. 17. (Disposizioni generali)

1. Tutti gli interventi relativi ai servizi devono conformarsi alle previsioni del Piano dei Servizi, nel rispetto della specifica normativa di settore vigente in materia, prevalendo le indicazioni di dettaglio, quando previste, su quelle generali.
2. Il progetto di nuovi servizi e gli interventi di miglioramento qualitativo sui servizi esistenti dovranno garantire l'accessibilità e la fruibilità in sicurezza, conseguire l'agio psico-fisico nella fruizione del servizio ed un utilizzo flessibile e diversificato, secondo diversi calendari d'uso, compatibile con la funzione principale a garanzia del risparmio di risorse e di suolo.
3. Dovranno essere garantiti un corretto orientamento; la permeabilità del lotto non inferiore al 30%; l'introduzione di elementi di mitigazione ambientale a separazione dalle arterie viabilistiche; l'integrazione con la rete ciclopedonale esistente e di progetto, nonché l'utilizzo di tecniche costruttive, materiali ed impianti finalizzati al risparmio energetico.
4. I limiti di edificabilità delle aree pubbliche e private del Piano dei Servizi sono definiti in sede di approvazione del progetto esecutivo, e soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici pubblici e privati destinati ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico, dovrà essere sempre valutata tenendo conto del contesto circostante e garantendo un corretto inserimento sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.
5. Per quanto riguarda le distanze tra edifici, le distanze dai confini e le distanze dalle sedi stradali, si rimanda al rispetto di quanto previsto al Titolo III dell'elaborato PGT.02 - Definizioni generali del PGT.
6. Nell'ambito degli edifici destinati ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico sono ammessi gli alloggi per i custodi ed il personale di servizio fino ad un massimo di 150 mq di Slp.
7. I servizi con destinazione servizi sanitari, sociali, per l'istruzione di base e superiore e per la cultura, lo sport e il tempo libero, dovranno avere una congrua dotazione di verde attrezzato al servizio degli utenti, con le dotazioni specificate agli articoli successivi.
8. Le aree da destinarsi a parcheggi pertinenziali dei servizi dovranno essere adeguatamente piantumate e dimensionate con le dotazioni minime previste ai successivi articoli. Dette superfici, in sede di progetto esecutivo potranno essere incrementate o ridotte in relazione alla presenza nell'area circostante di superfici di parcheggio pubblico o di uso pubblico, fatto salvo quanto previsto dalla specifica normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, nonché dall'art. 2 della L. n° 122/89 e dagli articoli 66, 67, 68 e 69 della L.R. n° 12/2005. In sede di progetto esecutivo dovrà altresì essere valutata, con priorità, la realizzazione di parcheggi interrati.
9. Nelle suddette aree ed immobili l'Amministrazione Comunale può prevedere o assentire, senza applicare la procedura di variante al Piano dei Servizi e previa autorizzazione con delibera motivata del Consiglio Comunale, la realizzazione di attrezzature di uso e inte-

resse pubblico o di interesse generale ricadenti nelle tipologie elencate nel Titolo Settimo dell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, 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.

10. La costruzione del sistema della mobilità dolce intende rafforzare le sequenze di servizi e spazi pubblici superandone le condizioni di discontinuità e garantendo la loro accessibilità sia a scala locale, che a scala territoriale.
11. L'indicazione grafica dei percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali riportata sulle tavole di piano individua tracciati indicativi, che saranno definiti esattamente e specificati in sede di progetto esecutivo, rimanendo vincolanti i recapiti delle zone da collegare. Nella realizzazione dei percorsi pubblici e di uso pubblico, dove possibile, si dovrà cercare di ripristinare gli antichi tracciati.
12. I sottopassi/sovrappassi e le strutture di superamento della rete viaria dovranno garantire la fruibilità in sicurezza individuando nella progettazione esecutiva le soluzioni più idonee per una loro corretta integrazione ambientale. I sottopassi per l'attraversamento delle strutture della rete viaria dovranno garantire il mantenimento della sezione del corso d'acqua, evitandone restringimenti. La sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento dovrà sempre risultare maggiore o uguale rispetto a quella a monte.
13. 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.

### **Art. 18. (Servizi per l'istruzione - I)**

#### Definizioni e principi

1. Sono le aree destinate ad ospitare servizi ed attrezzature destinate all'educazione e formazione, di base, superiore e specialistica.

#### Parametri urbanistici ed ecologici

- $U_f = 0,50$  mq/mq,
- $R_c = 40$  per cento;
- $R_p = 30$  per cento;
- $N_p = \max 4$  piani.

#### Prescrizioni particolari

1. Dovrà essere garantita una superficie di verde attrezzato di pertinenza nella misura minima di:
  - scuola d'infanzia: mq 7,5 per bambino, con un minimo di 1.000 mq;
  - scuola primaria: mq 5,0 per alunno, con un minimo di 750 mq;
  - scuola secondaria di primo grado: mq 3,5 per alunno, con un minimo di 500 mq;
  - scuola secondaria di secondo grado e formazione permanente: mq 3,5 per studente, con un minimo di 500 mq.
2. Dovranno essere garantiti, fatto salvo quanto previsto all'art. 17, comma 8, parcheggi pertinenziali, nella misura minima di:

- 
- scuola d'infanzia: 2 posti auto per sezione per gli insegnanti e gli addetti e almeno 5 posti passeggero per sezione, da realizzare al coperto;
  - scuola primaria: 4 posti auto per sezione per gli insegnanti e gli addetti e almeno 6 posti bicicletta per classe per gli alunni, da realizzare preferibilmente al coperto;
  - scuola secondaria di primo grado: 6 posti auto per sezione per gli insegnanti e gli addetti e almeno 6 posti bicicletta per classe per gli alunni da realizzare preferibilmente al coperto;
  - scuola secondaria di secondo grado: 8 posti auto per sezione per gli insegnanti e gli addetti; 6 posteggi per moto e almeno 6 posti bicicletta per classe per gli studenti da realizzare preferibilmente al coperto, cui si aggiunge 1 posto auto ogni 5 in dotazione per i visitatori.
3. Le scuole d'infanzia dovranno avere altezza massima di 1 piano fuori terra.
4. Solo per i servizi dell'istruzione superiore e della formazione permanente, per rendere più efficace la prestazione del servizio, sono ammessi, usi complementari strettamente connessi alla funzione di interesse pubblico insediata nel limite massimo complessivo del 10% della SIp, come di seguito specificato e comunque non oltre le sottoindicate prescrizioni:
- Funzioni terziarie (UT/1) = max 200 mq di SIp
  - Pubblici esercizi (UC/7) = max 200 mq di SIp
  - Funzioni commerciali (UC/1) = max 250 mq di SIp.
5. 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 nel Titolo VII, dell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, 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.

**Art. 19. (Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero - C)**Definizioni e principi

1. Sono le aree destinate ad ospitare servizi ed attrezzature destinate allo svolgimento di attività ricreative, sportive, per il tempo libero e di intrattenimento.

Parametri urbanistici ed ecologici

- $U_f = 0,40$  mq/mq;
- $R_c = 40$  per cento;
- $R_p = 30$  per cento;
- $N_p = \max 3$  piani.

Prescrizioni particolariServizi per la cultura:

1. Per i servizi di scala locale dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi pertinenziali minima di n° 5 posti auto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 17, comma 8.
2. Per i servizi di scala locale C1a (biblioteca) e C1c (centro civico e polifunzionale) dovrà essere garantita una adeguata superficie a verde attrezzato, in via generale, non inferiore al 20% della SIp.
3. Per i servizi di scala territoriale (C1b) per rendere più efficace la prestazione del servizio sono ammessi usi complementari strettamente connessi alla funzione di interesse pubblico insediata, nel limite massimo complessivo del 10% della SIp, come di seguito specificato e comunque non oltre le sottoindicate prescrizioni:
  - Funzioni terziarie (UT/1) = max 400 mq di SIp
  - Funzioni ricettive (UTA/1) = max 400 mq di SIp
  - Funzioni commerciali e pubblici esercizi (UC/1 e UC/7) = max 400 mq di SIp.

Servizi per lo sport e il tempo libero:

1. Per i servizi di scala locale classificati come C2b e C3a dovrà essere garantita una adeguata superficie a verde attrezzato, in via generale, non inferiore al 30%.
2. Per i servizi di scala territoriale classificati come C2a dovrà essere garantita una dotazione di verde attrezzato nella misura di 1,00 mq a posto a sedere. Nel caso dette strutture siano collocate all'interno o in prossimità di aree destinate a parco potranno, in alternativa, attrezzare una superficie equivalente del parco.

3. Per i servizi sportivi scoperti sono ammessi, oltre agli impianti ed ai campi solo costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, l'accettazione, i servizi di ristoro strettamente funzionali all'attività sportiva aventi superficie coperta non superiore ad 1/50 della superficie disponibile e con altezza massima di mt 3,50. Sono ammesse strutture leggere di copertura a carattere stagionale, purchè compatibili con il contesto ambientale.
4. Per i servizi di scala territoriale (C2a e C2c) per rendere più efficace la prestazione del servizio sono ammessi usi complementari strettamente connessi alla funzione di interesse pubblico insediata, nel limite massimo complessivo del 10% della SIp, come di seguito specificato e comunque non oltre le sottoindicate prescrizioni:
  - Funzioni terziarie (UT/1) = max 200 mq di SIp
  - Funzioni commerciali e pubblici esercizi (UC/1 e UC/7) = max 400 mq di SIp.

#### **Art. 20. (Servizi Istituzionali - Is)**

##### Definizioni e principi

1. Sono le aree destinate ad ospitare servizi ed attrezzature per lo svolgimento di funzioni amministrative, formali e per la sicurezza, legate ai compiti istituzionali degli enti pubblici, con e senza utenza.

##### Parametri urbanistici ed ecologici

- $U_f = 0,60$  mq/mq;
- $R_c = 50$  per cento;
- $R_p = 30$  per cento;
- $N_p = \max 3$  piani.

##### Prescrizioni particolari

1. Per i servizi di scala locale dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi pertinenziali minima di n° 5 posti auto, fatto salvo quanto previsto all'art. 17, comma 8.
2. Per i servizi di scala territoriale per rendere più efficace la prestazione del servizio sono ammessi gli usi complementari strettamente connessi alla funzione di interesse pubblico insediate nel limite massimo del 10% della SIp, come di seguito specificato:
  - Funzioni terziarie (UT/1) = max 200 mq di SIp
  - Funzioni commerciali e pubblici esercizi (UC/1 e UC/7) = max 400 mq di SIp.

#### **Art. 21. (Servizi sanitari e socio-assistenziali - S)**

##### Definizioni e principi

1. Sono le aree destinate ad ospitare servizi ed attrezzature per la tutela e la cura della salute delle persone, che offrono tutela, assistenza e formazione alle persone più fragili e in difficoltà.

##### Parametri urbanistici ed ecologici

- $U_f = 0,60$  mq/mq;
- $R_c = 50$  per cento;
- $R_p = 30$  per cento;
- $N_p = \max 3$  piani.

Prescrizioni particolariServizi sanitari

1. Per i servizi di scala territoriale classificati come S1a e S1d dovrà essere garantita una adeguata superficie a verde di pertinenza, non inferiore al 20% della SIp.
2. Per i servizi di scala locale dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi pertinenziali minima di n° 5 posti auto, fatto salvo quanto previsto all'art. 17, comma 8.
3. Per i servizi di scala territoriale, per rendere più efficace la prestazione del servizio, sono ammessi usi complementari strettamente connessi alla funzione di interesse pubblico insediata nel limite massimo complessivo del 10% della SIp, come di seguito specificato e comunque non oltre le sottoindicate prescrizioni:
  - Funzioni terziarie (UT/1) = max 200 mq di SIp
  - Funzioni commerciali e pubblici esercizi (UC/1 e UC/7) = max 200 mq di SIp.

Servizi socio-assistenziali

1. Per i servizi di scala locale dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi pertinenziali minima di n° 3 posti auto, fatto salvo quanto previsto all'art. 17, comma 8.
2. Per il servizio di scala territoriale classificato come S2a dovrà essere garantita una adeguata superficie a verde di pertinenza, nella misura di 3 mq/posto letto, con un minimo di 500 mq.
3. Per il servizio di scala territoriale classificato come S2a, fatto salvo quanto disposto dall'art. 17, comma 8, dovranno essere garantiti parcheggi pertinenziali nella misura minima di:
  - 1 posto auto ogni 3 posti letto per gli addetti
  - 1 posto auto esterno, ogni 2 posti letto per i visitatori.
4. Per il servizio di scala territoriale (S2a), per rendere più efficace la prestazione del servizio sono ammessi usi complementari strettamente connessi alla funzione di interesse pubblico insediata nel limite massimo complessivo del 10% della SIp, come di seguito specificato e comunque non oltre le sottoindicate prescrizioni:
  - Funzioni terziarie (UT/1) = max 200 mq di SIp
  - Funzioni ricettive (UTA/1) = max 200 mq di SIp
  - Funzioni commerciali e pubblici esercizi (UC/1 e UC/7) = max 200 mq di SIp.
5. Per il servizio di scala locale S3a dovrà essere garantita una adeguata superficie a verde attrezzato di pertinenza, nella misura minima di 2,0 mq per ogni bambino, con un minimo di 250 mq. L'edificio che ospita l'asilo nido dovrà avere altezza massima di 1 piano fuori terra.
6. Per il servizio di scala locale S3a fatto salvo quanto disposto dall'art. 17, comma 8, dovranno essere garantiti parcheggi pertinenziali nella misura minima di 2 posti auto per sezione per gli insegnanti e gli addetti e di almeno 10 posti passeggero per sezione, da realizzare al coperto.
7. Per i servizi di scala locale per rendere più efficace la prestazione del servizio, sono ammessi, quali usi complementari, le funzioni terziarie (UT/1) = max 200 mq di SIp.

**Art. 22. (Servizi Religiosi - Re)**Definizioni e principi

1. Sono le aree destinate ad ospitare servizi ed attrezzature di interesse comune destinate al culto, alla formazione religiosa, alle connesse attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, ivi compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate ad alloggi ed oratori (art. 71 L.R. n° 12/2005).

Parametri urbanistici ed ecologici

- $U_f = 0,60$  mq/mq;
- $R_c = 50$  per cento;
- $R_p = 30$  per cento;
- $NP = \max 3$  piani.

Prescrizioni particolari

1. Sono ammesse tutte le funzioni declinate all'art. 71 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

**Art. 23. (Servizi generali e impianti tecnologici - Sg)**Definizioni e principi

1. Comprende le reti infrastrutturali e dei sottoservizi, le reti delle infrastrutture di telecomunicazione, i servizi di supporto per le attività produttive e i servizi cimiteriali. I servizi tecnologici hanno l'obiettivo di dotare il sistema insediativo delle attrezzature necessarie al suo corretto funzionamento.

Prescrizioni particolariImpianti tecnologici (SG1)

1. 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.
2. 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. 4,00, salvo casi di maggiore altezza imposti da comprovati motivi tecnici 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, valutandone l'inserimento e la compatibilità rispetto al contesto circostante.
3. Qualora le cabine degli impianti di pubblica utilità vengano realizzate all'interno di ambiti edificati, il loro volume e la superficie coperta relativa non rientrano nel computo degli indici relativi. Le cabine potranno essere costruite sul confine dei lotti edificabili in dero-

ga alle distanze 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.

4. Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del PGT, in contrasto con la destinazione di cui al presente articolo, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, che non comportino modifiche della destinazione d'uso.
5. Le aree di pertinenza scoperte dovranno essere adeguatamente piantumate, mediante la messa a dimora di essenze autoctone indicate nel Titolo Ottavo dell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio.
6. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme vigenti in materia di elettrodotti (fasce di rispetto). 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”*.
7. 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.
8. 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  $\mu\text{T}$ , 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  $\mu\text{T}$  per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio”*.

#### Servizi cimiteriali (SG2)

1. Sono così denominate le aree destinate ad ospitare le attrezzature cimiteriali e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso, destinate all'ampliamento delle sue strutture, nonché delle attrezzature complementari ed alla salvaguardia igienico ambientale. 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 strutture e chioschi per la vendita di fiori, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde e recinzioni.

2. Vengono confermate le aree esistenti ed individuati negli elaborati tecnici prescrittivi del Piano dei Servizi, con apposito colore e sigla, e gli ampliamenti necessari a garantirne un efficace funzionamento.
3. Per le modalità di intervento si rimanda alla specifica normativa ed ai regolamenti vigenti, mentre i parametri urbanistici-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi e regolamenti in vigore.
4. All'esterno del cimitero, fatte salve le preesistenze alla data di adozione del PGT, 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. E' inoltre 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. 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.
5. Gli interventi di ampliamento della struttura esistente dovranno essere realizzati:
  - secondo progetti unitari che garantiscano il decoro, la sacralità del luogo e la sicurezza, offrano condizioni di raccoglimento e preghiera, promuovano la qualità dell'ambiente e del paesaggio, privilegino l'utilizzo di essenze autoctone indicate al Titolo Ottavo dell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, assicurino la presenza capillare degli impianti di servizio (illuminazione, irrigazione, sorveglianza, raccolta dei rifiuti etc.);
  - gli spazi e ambienti per l'inumazione delle salme e i servizi cimiteriali devono essere recintati.
6. L'Amministrazione Comunale può disporre la cessione o concessione di aree 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. 24. (Residenza sociale - Rs)**

##### Definizioni e principi

1. Edilizia residenziale sociale, convenzionata e a canone calmierato o per l'accoglienza, che risponde ai bisogni della popolazione più fragile e di quella temporanea.

##### Parametri urbanistici ed ecologici

- Uf = relativo all'intervento che ospita la quota di edilizia sociale;
- Rp = 30 per cento;
- Parcheggi di uso pubblico = min. 3 mq/abitante
- Parcheggi pertinenziali = min 1 mq/ 10 mc (ex Legge n° 122/89 e ex L.R. n° 12/2005).

##### Prescrizioni particolari

1. Il Piano dei Servizi individua le seguenti modalità di intervento:
  - interventi diretti da parte dell'Amministrazione Comunale su aree di proprietà;
  - 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 dalla norme vigenti: tramite intervento diretto, tramite alienazione o tramite intervento di collaborazione con soggetti privati.
3. L'attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica avviene ai sensi della legge nazionale n° 167/62.
4. I soggetti attuatori degli interventi concordano con l'Amministrazione Comunale le modalità di realizzazione e gestione della quota prescritta di edilizia pubblica convenzionata sulla base di una convenzione-tipo.
5. 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 dagli enti competenti per i Comuni dell'Alto Milanese, 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 di cui al punto 1. 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 dall'Amministrazione Comunale e ad un prezzo commisurato a quello di prima assegnazione.
6. 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.

#### **Art. 25. (Aree a verde - V)**

##### Definizioni e principi

1. Spazi verdi attrezzati e non, funzionali allo svolgimento di attività ludico-ricreative e al miglioramento della qualità urbana ed ambientale.

##### Disposizioni generali

1. Il Piano dei servizi persegue l'obiettivo della costruzione del Sistema ambientale attraverso la realizzazione non solo di spazi a verde fruibile e attrezzato, ma anche di spazi a verde avente valore ecologico, di connessione e di mitigazione ambientale. Dovrà essere garantita l'accessibilità e la fruibilità degli spazi a verde, privilegiando la mobilità dolce ed il trasporto pubblico, ed evitando la promiscuità tra mobilità pedonale e veicolare.
2. Il progetto delle aree a verde dovrà garantire la sicurezza dei fruitori attraverso adeguata illuminazione, eventuali sistemi di videosorveglianza e una corretta piantumazione. I percorsi ciclopedonali di attraversamento delle aree verdi dovranno essere anch'essi adeguatamente illuminati, piantumati e integrati alla rete ciclopedonale esistente e di progetto. I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi e saranno piantumati e progettati come componenti ambientali delle stesse.

3. Viene altresì identificata come servizio (V) l'attività di manutenzione e gestione delle varie tipologie di verde declinate dal presente articolo; in tal senso verrà riconosciuto ai soggetti prestatori di tale servizio (agricoltori, associazioni, ecc.), opportunamente individuati attraverso protocolli ad accordi con l'Amministrazione Comunale, un congruo ristoro economico commisurato al reddito agricolo equivalente che potrà essere riconosciuto come standard qualitativo delle trasformazioni territoriali.
4. 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 canocchiali ottici, privilegi l'utilizzo di essenze autoctone indicate al Titolo Ottavo dell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, 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.

### Prescrizioni particolari

#### Parco urbano

1. Sono ambiti con estensione maggiore di 1 ettaro, dotati di attrezzature per la fruizione.
2. Parametri urbanistico-ecologici:
  - Indice di edificabilità = 0,003 mq/mq;
  - R<sub>p</sub> = 90 per cento;
  - Materiale vegetale = è necessario utilizzare piante arboree di misura non inferiore a 2,5/3 metri alla piantagione, con una circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 10 cm.
3. L'indice di edificabilità sopra riportato è da considerare un limite non superabile e può essere utilizzato per la realizzazione dei seguenti servizi e strutture:
  - impianti sportivi scoperti di base e i servizi ad essi complementari, con riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 19;
  - strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodi e di ristoro, nel rispetto dell'altezza massima di 1 piano da realizzarsi con materiali di bioedilizia;
  - servizi igienici, presidi medici e di primo soccorso e attività similari;
  - manufatti per il deposito degli attrezzi per la gestione/manutenzione degli spazi verdi.

Verde urbano

1. Sono ambiti con estensione minore di 1 ettaro, dotati di attrezzature per la fruizione.
2. Parametri urbanistico-ecologici:

***Giardini per il gioco dei bambini***

Indice di edificabilità = 0,003 mq/mq;

R<sub>p</sub> = 70 per cento;

Materiale vegetale = è necessario utilizzare piante arboree di misura non inferiore a 2,5/3 metri alla piantagione, con una circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 10 cm.

***Verde di quartiere***

Indice di edificabilità = 0,003 mq/mq;

R<sub>p</sub> = 80 per cento;

Materiale vegetale = è necessario utilizzare piante arboree di misura non inferiore a 2,5/3 metri alla piantagione, con una circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 10 cm.

3. L'indice di edificabilità sopra riportato è da considerare un limite non superabile e può essere utilizzato per la realizzazione dei seguenti servizi e strutture:
  - impianti sportivi scoperti di base e i servizi ad essi complementari, con riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 19;
  - strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodi e di ristoro, nel rispetto dell'altezza massima di 1 piano da realizzarsi con materiali di bioedilizia;
  - servizi igienici, presidi medici e di primo soccorso e attività similari;
  - manufatti per il deposito degli attrezzi per la gestione/manutenzione degli spazi verdi.
4. All'interno del tessuto urbano consolidato sono presenti anche aree a verde di connessione ambientale ed aree verdi di valore ecologico.
5. Nel primo caso si tratta di porzioni di suolo inedito ai margini ed all'interno del tessuto edificato che mettono o possono mettere in relazione con continuità significativa ambiti territoriali e parti di città, diverse per caratteri naturali e condizioni ecologiche. Sono aree caratterizzate da una forte instabilità interna e connotate da forti legami di vicinanza con lo spazio costruito circostante. Tra queste sono anche le aree a verde di mitigazione ambientale, consistenti in barriere vegetali dai connotati naturaliformi esclusivamente formate da specie autoctone, da collocarsi con funzioni di mascheramento visivo, di mitigazione del rumore e delle polveri.

Saranno favoriti tutti gli interventi di disinquinamento, recupero e trasformazione finalizzati alla difesa del suolo permeabile, al ripristino della vegetazione ed alla realizzazione di parchi, giardini ed altre attrezzature di uso pubblico compatibili, che consentano di integrare stabilmente queste aree alla forma ed al funzionamento della città.

Parametri urbanistico-ecologici:

R<sub>p</sub> = 90 per cento;

Materiale vegetale = può essere utilizzato materiale vegetale di misura forestale, ove le specie arboree saranno alte 80/100 cm e le specie arbustive 60/80 cm. E' tuttavia necessario utilizzare piante arboree di misura non inferiore a 2,5/3 metri alla piantagione, con una circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 10 cm.

6. Per quanto riguarda il verde di valore ecologico, si tratta di aree ancora libere comprese in aree urbanizzate, che mantengono il ruolo di continuità con il nodo funzionale, e ga-

rantiscono visuali aperte e di connessione con il verde urbano. Le aree libere di relazione con il tessuto urbano, si caratterizzano per la funzione di pausa connotativa funzionale ad assicurare visuali aperte per scandire la percezione delle valenze paesistiche ancora presenti. Trattasi di aree prevalentemente interstiziali con perimetri sfrangiati, derivate dal progressivo *sprawl* urbanistico e comunque dal processo di strutturazione urbana, con usi promiscui e/o con funzioni urbane regolate come standard a verde. Spesso rientrano in spazi che vanno a strutturare la rete ecologica in quanto si configurano come varchi e areali di appoggio e passaggio. A diretto contatto con le diverse realtà insediative garantiscono livelli minimi di qualità ambientale in aree edificate con riequilibrio ecologico, mentre nelle aree meno dense, lungo i perimetri areali possono assicurare habitat favorevoli di particolare interesse ecologico e margini utili alla qualità paesistica e mitigazione di detrattori.

Parametri urbanistico-ecologici:

Rp = 90 per cento;

Materiale vegetale = può essere utilizzato materiale vegetale di misura forestale, ove le specie arboree saranno alte 80/100 cm e le specie arbustive 60/80 cm. E' tuttavia necessario utilizzare piante arboree di misura non inferiore a 2,5/3 metri alla piantagione, con una circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 10 cm.

Orti urbani

7. Sono ambiti destinati ad attività orticole e sono soggetti a specifici progetti unitari, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale.
8. Sono ammessi manufatti adibiti a deposito degli attrezzi dei prodotti (non alla dimora di animali da cortile), unicamente nel caso la superficie minima dell'orto sia pari a mq 80 e il manufatto dovrà avere struttura in laterizio, tufo, legname d'opera; tetti a falda in coppi o tegole in laterizio, oppure tetti piani coperti di manto vegetale o da piccole pietre da fiume, infissi in legno e con le seguenti caratteristiche:
  - superficie coperta massima = 6 mq per ogni unità come sopra dimensionata;
  - altezza massima = 2,20 mt (quando il terreno è in pendio, questa altezza è misurata a valle e prevede l'interramento a monte).
9. Le recinzioni dovranno essere realizzate per permettere il passaggio della fauna e microfauna; saranno impiantate recinzioni a maglia larga (circa 20 cm) per permettere il passaggio degli animali. L'attraversamento dovrà essere garantito anche in presenza di zoccolature, con opportune aperture a livello del terreno o con feritoie verticali, sempre a partire dal terreno. La collocazione di eventuali barriere dovrà essere opportunamente posizionata e dimensionata in relazione alla distanza ed alla posizione, tenendo conto che il tipo di recinzione potrà variare a seconda delle specie animali più significative presenti nell'habitat a cui la recinzione fa riferimento.
10. Sono pertanto raccomandate recinzioni naturali, come siepi e simili, continue e senza limitazioni d'altezza oppure palificate in legno. Le recinzioni "vive" sono formate da elementi vegetali che possiedono caratteristiche di filtraggio dagli inquinanti e permettono il passaggio degli animali. Le siepi assolvono anche alla funzione di invito e guida verso l'eventuale ecodotto di superamento della barriera. E' altresì consentita la realizzazione di servizi igienici.

Spazi aperti di valore ecologico e ambientale

11. Comprende gli ambiti classificati dal piano come aree boscate, ambiti per la fruizione lungo il canale Villorresi e aree verdi all'interno dei PLIS.

12. Le aree e le fasce boscate sono ambiti con struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare o discontinuo o di forma varia, con sesto d'impianto irregolare e con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree, appartenenti al contesto floristico e vegetazionale locale. In adiacenza alle infrastrutture, l'area boscata assume la conformazione di una struttura vegetazionale pluristratificata in cui la collocazione delle specie arboree deve tener conto delle distanze di rispetto previste dalle relative norme di riferimento.
13. Il verde di valore ecologico ed ambientale, inserito all'interno del sistema agricolo, è ambito in cui si intende promuovere un'attuazione della multifunzionalità dell'attività agricola finalizzata al miglioramento del paesaggio rurale e alla sua fruizione turistica, garantendo la funzionalità dei percorsi pubblici e di uso pubblico e delle relative attrezzature aperte di corredo. Il territorio rurale è chiamato ad affiancare alla tradizionale produzione di tipo alimentare anche la "produzione" di servizi di interesse pubblico, in virtù degli aspetti paesaggistici, ambientali, culturali, storici e naturalistici che è in grado di esprimere. In tal senso e facendo riferimento al concetto di servizio (V) indicato nel presente articolo, si intende orientare il comportamento delle aziende agricole alla produzione di servizi per l'ambiente, affinché un pagamento equo e paragonabile al reddito agricolo venga loro riconosciuto per le nuove produzioni di tipo ambientale, dando così luogo all'evolversi di un'agricoltura multifunzionale e al servizio di altri settori di interesse pubblico che ne richiedono il lavoro. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà attivare una fase successiva di approfondimento progettuale, anche in collaborazione con le associazioni di categoria e con i soggetti operanti sul territorio.

#### Verde di mitigazione alle infrastrutture

14. Sono gli ambiti del sistema del verde consistenti in barriere vegetali, da collocarsi con funzioni di mascheramento visivo, di mitigazione del rumore e delle polveri delle infrastrutture esistenti e di progetto (linea ferroviaria, strade urbane ed extraurbane).
15. Parametri urbanistici-ecologici:  
Materiale vegetale = può essere utilizzato materiale vegetale di misura forestale, ove le specie arboree saranno alte 80/100 cm e le specie arbustive 60/80 cm. E' tuttavia necessario utilizzare piante arboree di misura non inferiore a 2,5/3 metri alla piantagione, con una circonferenza del fusto misurata a 1,30 metri da terra non inferiore a 10 cm.

#### **Art. 26. (Mobilità - P)**

##### Definizioni e principi

1. Servizi per garantire gli spostamenti nell'area urbana con mezzi privati e pubblici, promuovendo e potenziando la mobilità alternativa e sostenibile e la relativa rete infrastrutturale.

##### Disposizioni generali

1. Il Piano dei Servizi persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo della mobilità – in particolare di quella ciclo-pedonale – e il potenziamento del trasporto pubblico, in coerenza con gli obiettivi e le strategie indicati dal Piano dei Trasporti di Bacino della Mobilità della Provincia di Milano e con il quadro infrastrutturale definito dal Documento di Piano. L'insieme dei servizi della mobilità dovrà concorrere al miglioramento della vivibilità e qualità urbana attraverso la progettazione dei servizi integrati al sistema ambientale. Di seguito vengono indicati i criteri prestazionali da osservarsi per definire il livello qualitativo di tali servizi.

Parcheeggi: parcheggi a raso.

2. I parcheggi a raso (P1a, P1b, P2a e P2b) possono configurarsi come piazze e zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.
3. I parcheggi a raso con più di 10 posti devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero di media grandezza ogni 5 posti auto. Relativamente alle specie arboree da utilizzare, queste dovranno garantire elevata capacità di ombreggiamento nel periodo estivo e con apparato radicale contenuto e profondo.
4. Sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari quali: custodia, chioschi e servizi igienici per una superficie massima non superiore a 80 mq e altezza massima di 1 piano fuori terra.
5. I parcheggi su strada in sede propria (P1b e P2b) devono essere disimpegnati dalla strada in modo da non creare pericolo o disagio al traffico, consentirne la fruibilità in sicurezza e prevedere la messa in opera di filari alberati, con l'obiettivo del miglioramento del microclima urbano.

Parcheeggi: parcheggi in struttura.

6. I parcheggi in struttura possono essere realizzati nel sottosuolo o con strutture multipiano, dove espressamente indicato dalle schede-progetto dell'elaborato DP06 e con i parametri in esse definiti, a cui si fa integrale rinvio.
7. La realizzazione dei parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni di media grandezza in superficie; le rampe di accesso ai parcheggi dovranno essere adeguatamente disimpegnate dalla strada, in modo tale da non creare pericolo o disagio al traffico veicolare.
8. Sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari quali: custodia, chioschi e servizi igienici per una superficie massima non superiore a 100 mq.
9. L'Amministrazione Comunale, su aree di proprietà pubblica, può realizzare o consentire la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, di autorimesse 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 nel rispetto della normativa vigente.

Nodi di interscambio.

10. Comprende i luoghi in cui si svolge l'interscambio modale tra diverse modalità di trasporto (pubblico/pubblico, pubblico/privato, ...), in cui sia garantita una congrua area attrezzata a servizio degli utenti preferibilmente al coperto.
11. Il parcheggio di interscambio in corrispondenza della stazione ferroviaria potrà essere attrezzato con servizi di infomobilità, fermate del trasporto pubblico e potrà promuovere servizi quali bikesharing, carsharing e carpooling.

Elementi di mitigazione del traffico.

12. Il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di nuove zone “30” e “Zone a traffico limitato” nella costruzione dei nuovi insediamenti al fine di garantirne la vivibilità e prevede l’implementazione anche negli ambiti della città storica e della città consolidata come indicato nelle tavole di piano.

**Art. 27. ( Aree per attrezzature private)**Definizioni e principi

1. Nelle planimetrie prescrittive del Piano dei Servizi sono individuati con apposito colore e sigla, le aree, gli immobili e le attrezzature già destinati o da destinare ad attrezzature private.

Parametri urbanistici ed ecologici

- $U_f = 0,50$  mq/mq;
- $R_c = 40$  per cento;
- $R_p = 30$  per cento;
- $N_p = \text{max } 3$  piani.

Prescrizioni particolari

1. 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, da stipulare secondo le modalità previste dalle presenti norme.
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, oltre ad un massimo due residenze per il proprietario ed il personale 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. 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 al Titolo Settimo dell’Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, 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. 28. ( Servizi a supporto del sistema commerciale)**

1. Il Piano dei Servizi, in accordo con i contenuti del Piano Urbano del Commercio, promuove una corretta integrazione delle funzioni commerciali con i servizi pubblici di interesse generale per la comunità, attraverso:
  - il miglioramento dell’accessibilità mediante il potenziamento del trasporto pubblico;
  - il coordinamento con la realizzazione di parcheggi, aree di sosta e di interscambio;
  - l’integrazione con programmi comunali e sovracomunali di ricostruzione di connessioni di verde e ciclo-pedonali;
  - il raccordo con l’attivazione di servizi culturali o ricreativi dei centri urbani, creando nuove gravitazioni;

- 
- la promozione della partecipazione delle associazioni del commercio nella realizzazione esecutiva, gestionale e finanziaria dei servizi di qualificazione dell'offerta commerciale locale, nella logica del distretto commerciale.
2. Per quanto concerne le dotazioni di parcheggi, negli Ambiti di trasformazione strategica e negli Ambiti di riqualificazione urbana, si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nelle schede urbanistiche.
  3. Per quanto concerne le dotazioni di parcheggio, nei casi di nuova apertura e di modificazione di attività commerciali, all'interno della città consolidata, le stesse devono essere dimensionate in conformità con quanto stabilito per le diverse tipologie di tessuti nel Piano delle Regole, cui si fa integrale rimando.
  4. In caso di ampliamenti della superficie di vendita esistente, in coerenza con quanto previsto dal Piano delle Regole, la dotazione di parcheggi sarà commisurata alla tipologia commerciale derivante dall'ampliamento di superficie.
  5. Nel Piano dei Servizi particolare attenzione è rivolta, nei centri storici, all'allocazione di attività e di iniziative che fungano da elemento attrattore e quindi di potenziamento degli esercizi di vicinato e di media distribuzione, che usualmente si collocano in tali ambiti, di cui si riconosce il ruolo di coadiuvante nella conservazione di elementi di qualità nella vita dei centri storici.

## TITOLO III – GESTIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

### Capo 1. Attuazione del Piano dei Servizi

#### Art. 29. (Indirizzi)

1. Il Piano dei Servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (urbani e di livello territoriale) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento 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, l'Amministrazione Comunale indica i valori generali per l'attuazione triennale delle previsioni di PGT. Tale indicazione, a carattere programmatico e non prescrittivo, considera i fabbisogni, lo stato e previsione di attuazione dei servizi in aree ed opere, l'individuazione delle risorse pubbliche e private necessarie.
3. L'individuazione di diverse utilizzazioni, anche con destinazione di servizio di interesse pubblico o privato di interesse pubblico, dovrà essere comunque motivata al fine della funzionalità urbanistica e nel rispetto dei caratteri ambientali, paesistici della zona e del vincolo paesistico ove previsto e garantire la presenza e la fruizione di percorsi ciclopodali, aree verdi e parcheggi. In tal senso, in sede attuativa si dovrà porre particolare attenzione alla prevalente inedificabilità delle aree destinate a verde, parchi e giardini pubblici.
4. Gli interventi sulla viabilità di livello sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme di legge e secondo le competenze degli enti gestori, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità, ove necessarie, a protezione dei nastri stradali.
5. Per quanto riguarda la rete ciclopodale urbana e di interesse paesistico, si rimanda alla fase progettuale la loro puntuale definizione.
6. La Classificazione Acustica del territorio comunale detta norme e individua interventi per la mitigazione ed il risanamento lungo le linee di traffico, a tutela degli insediamenti.
7. Il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo detta le prescrizioni per la realizzazione dei servizi tecnologici, connessi o non al sistema infrastrutturale e costituisce parte integrante del Piano dei Servizi.
8. Il Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale detta le prescrizioni riguardanti i caratteri illuminotecnici e formali degli impianti di illuminazione; inoltre dovrà dettare le caratteristiche di bonifica degli impianti aerei a fini paesistici e di sicurezza (anche ai sensi degli adempimenti previsti dalla normativa vigente), con priorità all'ipotesi del relativo interrimento. In questo senso, gli interventi di sostituzione di detti impianti potranno essere attuati previa predisposizione di studio per l'inserimento paesistico e la valutazione degli interrimenti necessari.
9. Per il fiume Olona e per la situazione idrografica di superficie, anche a carattere minore, si fa riferimento alle Norme Tecniche Geologiche e alle Norme di Polizia Idraulica relative al reticolo idrico, nonché alla normativa regionale in vigore.

**Art. 30. (Avvio del Piano dei Servizi)**

1. Il Piano dei Servizi indica le modalità e le tecniche per gestire, monitorare e archiviare la dinamica dei servizi; individua iter amministrativi per perfezionarne il monitoraggio. Con l'entrata in funzione si darà dunque avvio alla fase di gestione dello stesso, attraverso un'attività di coordinamento interno all'Amministrazione Comunale.
2. La fase di gestione del Piano dei Servizi si concreta con le azioni funzionali alla sua esecuzione:
  - l'attuazione delle azioni programmate sulla base delle priorità indicate e in coerenza con gli strumenti di programmazione tecnico-economica dell'Amministrazione Comunale;
  - l'avvio delle procedure per l'implementazione e adeguamento dei dati che devono costantemente consentire l'aggiornamento della banca dati georeferenziata, secondo le modalità e con i contenuti definiti dal Piano dei Servizi;
  - l'attivazione e la gestione del registro delle convenzioni di gestione dei servizi e dei regolamenti d'uso: l'Amministrazione Comunale istituisce appositi registri finalizzati a catalogare e monitorare l'attuazione delle convenzioni, concessioni e regolamenti d'uso dei servizi.
3. Le attività di gestione del Piano dei Servizi saranno effettuate dalla struttura tecnica dell'Amministrazione Comunale, in collaborazione con il Sistema Informativo Territoriale (SIT) e con il Sistema Informativo Ambientale (SIA).

**Art. 31. (Funzioni ordinarie del Piano dei Servizi)**

1. Il Piano dei Servizi supporta la progettazione delle trasformazioni territoriali:
  - prescrivendo i parametri quali-quantitativi da rispettare;
  - indicando la localizzazione e la tipologia dei servizi da insediare;
  - regolando la gestione e il funzionamento di tali servizi.
2. Alla struttura tecnica dell'Amministrazione Comunale spetta il compito di:
  - effettuare una diagnosi dello stato di fatto dei servizi e aggiornare le valutazioni sulle priorità con cui dare attuazione agli interventi di realizzazione dei servizi per la costruzione della Città Pubblica, sulla base dei bisogni espressi;
  - istituire protocolli di aggiornamento della banca dati;
  - aggiornare e implementare il data-base georeferenziato;
  - monitorare la dinamica dei bisogni.
3. L'acquisizione degli aggiornamenti circa i servizi esistenti, nonché degli elementi conoscitivi circa quelli in realizzazione ed in fase di attivazione, deve poter avvenire con continuità e regolarità, con cadenza periodica.

**Capo 2. Gestione delle fasi di monitoraggio e aggiornamento****Art. 32. (Monitoraggio dei servizi)**

1. Uno degli obiettivi principali nella gestione del Piano dei Servizi consiste nel garantire un quadro dinamico costantemente aggiornato dell'offerta dei servizi, mediante una forte interazione tra Amministrazione Comunale ed i soggetti gestori dei servizi, interni ed esterni all'Amministrazione Comunale.

2. Monitoraggio circa lo stato dell'offerta dei servizi: a seguito dell'approvazione del Piano dei Servizi, prende avvio ufficialmente l'aggiornamento sistematico degli elementi conoscitivi mediante il costante reperimento di informazioni relative ai servizi esistenti, ai nuovi servizi attivati e annualmente viene redatto lo stato di avanzamento nell'attuazione del progetto di Piano dei Servizi.
3. Monitoraggio circa la domanda di servizi: a seguito dell'approvazione del Piano dei Servizi, prende avvio l'aggiornamento della domanda (espressa ed inespressa) di servizi, mediante le tecniche di ascolto dei residenti permanenti e temporanei, per l'acquisizione di elementi interpretativi attuali circa le necessità rilevate e per la definizione dei nuovi bisogni. Il monitoraggio della domanda di servizi si avvale delle tecniche sociologiche e partecipative collaudate e consolidate, nonché degli organi consultivi esistenti sul territorio.
4. Operazioni di modifica del progetto di piano: in occasione delle fasi di valutazione a consultivo, il quadro dell'offerta e quello di progetto del Piano dei Servizi, una volta revisionati, trasferiscono alle tavole ed alle schede analitiche di cui all'art. 4, la rilevazione dei nuovi servizi attivati, di quelli dismessi ed eventualmente rilocalizzati o sostituiti, di quelli migliorati qualitativamente o quantitativamente. Sarà anche l'occasione per correggere eventuali errori materiali e aggiornare e migliorare la comprensibilità di elementi eventualmente rivelatisi ostici in sede attuativa.

#### **Art. 33. (Aggiornamento del Piano dei Servizi)**

1. Gli aggiornamenti di cui agli articoli precedenti vengono attuati mediante l'istituzione di procedimenti ed azioni coordinate con i gestori dei servizi esterni e con gli uffici dell'Amministrazione Comunale che per loro natura si occupano a vario titolo di intervenire sui servizi esistenti o di progetto:
  - **LAVORI PUBBLICI**: viene richiesta la compilazione e la consegna all'Ufficio preposto alla gestione del Piano dei Servizi della scheda per il reperimento dati, secondo le diverse fasi:
    - manutenzioni straordinarie – fine lavori;
    - ristrutturazioni – approvazione progetto esecutivo;
    - nuove realizzazioni – approvazione progetto esecutivo.
  - **PATRIMONIO**: viene richiesta la compilazione e consegna all'Ufficio preposto alla gestione del Piano dei Servizi, della scheda per il reperimento dati, per tutti i servizi di competenza, con le seguenti tempistiche:
    - all'autorizzazione di inizio attività;
    - alla comunicazione di cessazione o dismissione di un'attività.
  - **GESTIONE DEL TERRITORIO**: viene richiesta la comunicazione e consegna (modalità da strutturare sia su base informatica, sia in merito alla consultazione degli elaborati grafici per il reperimento dei dati tecnici alla dichiarazione di fine lavori) dell'apposita scheda di reperimento dati. La diffusione della scheda avverrà in allegato alle attuali forme di richiesta di titolo abilitativo, ed eventuali varianti, e la compilazione sarà a carico del tecnico che richiederà l'abilitazione.
  - **SERVIZI ALLA PERSONA**: viene richiesta la compilazione e consegna di un'apposita scheda di reperimento dati all'Ufficio preposto alla gestione del Piano dei Servizi, al momento del rilascio dell'autorizzazione e/o all'accreditamento di un servizio.
  - monitoraggio di tutte le Deliberazioni comunali per effettuare un maggior controllo sull'attivazione di procedimenti finalizzati all'attivazione di nuovi servizi o alla trasformazione/dismissione di quelli esistenti.

**Art. 34. (Coordinamento con il POP e il PEG)**

1. In concomitanza con le periodiche fasi di redazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche – POP e del Programma Economico di Gestione – PEG, la gestione del Piano dei Servizi si relaziona con questi strumenti di programmazione tecnico-amministrativa dell'Amministrazione Comunale, segnalando i servizi individuati dal Piano stesso – in funzione della loro priorità – al fine di orientare la proposta circa le opere che l'Amministrazione Comunale intende realizzare, coerentemente con le disponibilità di bilancio.
2. Dopo il coordinamento, il confronto e l'implementazione reciproca con gli altri strumenti di programmazione tecnico-economica del comune (POP e PEG), l'aggiornamento del Piano dei Servizi per l'anno seguente verrà approvato contestualmente al POP, da parte del Consiglio Comunale.

## TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### *Art. 35. (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 approvato secondo le vigenti disposizioni in materia e con adeguate garanzie di partecipazione pubblica al procedimento.
2. Il Piano dei Servizi è coordinato con le disposizioni contenute nelle norme del Piano delle Regole e nel Regolamento Edilizio Comunale vigente.

### *Art. 36. (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, senza cambio di destinazione d'uso, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 2;
  - b. adeguamento igienico e tecnologico;
  - c. adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della LR n° 6 del 20 febbraio 1989;
  - d. sistemazioni di aree cortilizie e di "aree verdi pertinenziali";
  - e. realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni esistenti, senza alcuna modifica delle caratteristiche preesistenti;
  - 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 nell'ambito funzionale in cui gli edifici sono ubicati.

### *Art. 37. (Deroghe)*

1. L'Amministrazione Comunale può rilasciare permessi di costruire in deroga al Piano dei Servizi nei soli casi di interventi riguardanti edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.