

**COMUNE DI ALBIATE**

**(Provincia di Milano)**

**Piano di Governo del Territorio l.r. 12 /2005**

**Piano dei Servizi**

**Norme tecniche di attuazione**



**Dario Vanetti** ingegnere

Collaboratori:

arch. Meri Barichello

arch. Ivan Cricri

arch. Antonio De Mitri

arch. Edoardo Garbagnati

arch. Matteo Manenti

arch. Maurizio Rini

arch. Luca Ripoldi

arch. Walter Villa

San Donato Milanese – via Battisti 17 – [www.urbanstudio.it](http://www.urbanstudio.it) – [work@urbanstudio.it](mailto:work@urbanstudio.it)

febbraio 2009

## Sommarario

1	NORME GENERALI .....	2
1.1	Efficacia del Piano dei Servizi.....	2
1.2	Obiettivi.....	2
1.3	Ambito di applicazione.....	3
1.4	Contenuti del Piano dei Servizi .....	3
1.5	Elaborati costitutivi il Piano dei Servizi.....	3
1.6	Articolazione dei servizi .....	4
1.7	Coordinamento con il Piano delle Regole .....	4
2	CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI .....	5
2.1	Perequazione e compensazione delle aree destinate a servizi. ....	5
2.2	Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori .....	5
2.3	Modalità per il reperimento delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....	6
3	DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI .....	7
3.1	Destinazioni d'uso ammesse: sistema dei servizi .....	7
3.2	Dotazione minima nei Piani Attuativi e ambiti di ricomposizione urbana soggetti ad intervento unitario	7
3.3	Aree per servizi esterne ai piani attuativi .....	8
3.4	Aree per servizi per le destinazioni commerciali .....	9
3.4.1	Esercizi di vendita di vicinato.....	9
3.4.2	Medie strutture di vendita.....	10
3.5	Parametri attuativi delle aree per servizi .....	10
4	REQUISITI DELLE AREE PER SERVIZI .....	17
4.1	Schemi descrittivi di dettaglio e abaco delle soluzioni tipo .....	17
4.2	Assunzione dei principi di sostenibilità ambientale.....	17
4.3	Servizi ricadenti nel Parco Regionale della Valle del Lambro .....	17
4.4	Coordinamento e Integrazione con le disposizioni del Piano Urbano Generale per i Servizi nel Sottosuolo	17
4.5	Norme finali e transitorie .....	18
4.5.1	Permesso di costruire in deroga .....	18

## 1 NORME GENERALI

### 1.1 Efficacia del Piano dei Servizi

Il Piano dei servizi è articolazione del Piano di governo del territorio (PGT) redatto ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e costituisce atto di programmazione generale dei servizi nell'ambito degli indirizzi strategici di contenuti nel Documento di Piano

Il piano dei servizi assicura una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il Piano dei Servizi stabilisce inoltre per quali aree e per quali servizi ed attrezzature è ammessa la realizzazione da parte dei proprietari subordinatamente alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

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

Rientrano tra queste previsioni tutti i servizi inseriti all'interno degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e nei Piani Attuativi in vigore e previsti oltre quelli contrassegnati con apposito simbolo negli elaborati del Piano dei Servizi.

Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni negli elaborati grafici e nelle prescrizioni riportate nelle schede delle linee guida degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.

### 1.2 Obiettivi

Il Piano dei Servizi concorre, con il Documento di Piano e il Piano delle Regole, a regolare il governo del territorio del Comune di Albate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario.

Il Piano dei Servizi attua, come articolazione del PGT del Comune di Albate, il principio fondativo: "Albate città sana", che si articola in 7 obiettivi di carattere generale:

- a: operare per costituire un contesto ambientale e urbano finalizzato a promuovere e tutelare uno stile di vita salubre;
- b: promuovere un equilibrato sviluppo del sistema insediativo al fine di migliorare la qualità urbana e favorire la coesione sociale;
- c: favorire la qualità abitativa;
- d: razionalizzare e migliorare le reti di relazione in funzione di un modello integrato di mobilità rivolto in primo luogo allo sviluppo della mobilità dolce.
- e: incrementare il livello di sicurezza reale e percepito dalla comunità;

- f: contenere il consumo di suolo non urbanizzato e promuovere la qualità delle risorse territoriali;  
 g: tutelare il sistema del verde come servizio fondamentale alle diverse scale di fruizione e in relazione alle diverse utenze e come risarcimento del degrado ambientale;

### 1.3 Ambito di applicazione

Il PGT definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente PGT.

I contenuti del Piano dei Servizi sono coordinati con le previsioni del Piano Generale del Traffico Urbano e con le disposizioni del Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo, nonché dei piani e degli strumenti di programmazione settoriale dell'Amministrazione comunale e degli altri Enti pubblici. La sostenibilità dei costi delle previsioni del Piano dei Servizi è determinata e verificata in sede di Programma triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti.

Le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### 1.4 Contenuti del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi:

- documenta lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti sul territorio comunale, in particolare verificandone i fattori di qualità, fruibilità e accessibilità;
- accerta la domanda dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale espressa dalla popolazione residente e da quella gravitante e fluttuante nel territorio, individuando le necessità emergenti;
- indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- individua gli obiettivi e le azioni da esercitare per adeguare, sviluppare e integrare l'offerta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e le relative modalità di intervento;
- individua la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da assicurare anche nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata, in relazione alla popolazione stabilmente residente e da insediare e negli interventi di natura commerciale, terziaria, produttiva e di servizio, secondo le previsioni del Documento di piano.

### 1.5 Elaborati costitutivi il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è redatto con i contenuti e gli elaborati previsti dall'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005,

n. 12 e s.m. e i.

Il Piano dei Servizi è costituito, oltre che dalle presenti norme, dalla relazione e dalle seguenti tavole aventi carattere rispettivamente illustrativo (I) o prescrittivo (P):

D 1	Stato di attuazione dello standard nel PRG vigente	I
D 2	Carta dei servizi rilevati	I
D 3	Carta dei servizi rilevati : assetto del verde	I
D 4	Rete della mobilità comunale	I
D 5	Reti tecnologiche – elementi del P.U.G.S.S.	I
D 6	Assetto previsto: attrezzature	P
D 7	Assetto previsto reti e spazi di relazione	P
D 8	Aree di proprietà comunale	I
	Relazione illustrativa (testo)	I
	Norme tecniche di attuazione (testo)	P

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo.

### 1.6 Articolazione dei servizi

Il Piano dei Servizi individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale.

A tal fine le aree e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale sono articolati dal Piano dei Servizi secondo le seguenti macrocategorie:

- A. SIC servizi di interesse comune
- A® SIC® Servizi di interesse comune erogati da Enti Religiosi
- B. IST istruzione
- C. AVP parchi e aree verdi attrezzate
- D. AVV aree verdi di vicinato
- E. AVS verde stradale
- F. AVN aree verdi non attrezzate
- G. ASP attrezzature sportive
- H. APU attrezzature di pubblica utilità
- I. SSA servizi socio-sanitari
- J. SMS servizi per la mobilità e la sosta
- K. IMT impianti tecnologici
- M. ERS ambiti per l'Edilizia Residenziale Sociale
- N. SP servizi convenzionati erogati da privati

### 1.7 Coordinamento con il Piano delle Regole

Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole mantengono attivo un adeguato livello di coordinamento finalizzati al complessivo perseguimento degli obiettivi del PGT.

In particolare il Piano delle Regole stabilisce le modalità di calcolo delle grandezze urbanistiche e i parametri edilizi, distanze dai confini, distanze tra gli edifici, ecc... da rispettare nella attuazione del Piano dei Servizi.

Il Piano dei Servizi indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

## **2 CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI**

### **2.1 Perequazione e compensazione delle aree destinate a servizi.**

I piani attuativi ripartiscono in modo uniforme tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante la ripartizione in base alla superficie territoriale interessata delle quantità edificabili assegnate negli elaborati del PGT, sempre comprensive delle volumetrie degli edifici esistenti laddove mantenute.

In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi, il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio; nessun accreditamento è necessario per le aree per servizi erogati da Istituti Religiosi contrassegnate con il simbolo ® nel Piano dei Servizi.

Le aree a servizi da cedere al Comune devono essere collegate funzionalmente con altre aree di uso pubblico ed avere una consistenza idonea con riferimento alla classificazione delle stesse nell'ambito del Piano dei Servizi.

### **2.2 Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori**

I proprietari dei terreni per i quali il Piano dei Servizi prescrive l'acquisizione come servizi per:

- aree soggette a compensazione inserite nel PLIS da istituirsi;
- aree di corridoio ecologico soggette a compensazione;

possono trasferire su altri terreni i diritti di edificazione assegnati a tali aree contestualmente alla cessione al Comune delle stesse. A tali aree vengono attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili all'interno degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano nei limiti di 0,1 mq per ogni mq di superficie territoriale di cessione.

All'atto dell'acquisizione o trasferimento del diritto volumetrico ad altro immobile, nei casi specificati, dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale il terreno con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico. Le aree che possono accogliere l'immissione dei diritti edificatori altrove maturati con l'applicazione dello strumento della compensazione ricadono: negli Ambiti di Trasformazione secondo le modalità e le quantità definite nel Documento di Piano; negli ambiti di rifunionalizzazione urbana soggetti a PII nel limite massimo del 10% di incremento della slp residenziale prevista.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono commerciabili.

Il Comune può definire, con apposito provvedimento, ulteriori specifiche norme regolamentari per l'applicazione della perequazione e della compensazione.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso gli uffici comunali il registro delle cessioni dei diritti edificatori, debitamente aggiornato e reso pubblico, sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

Le aree soggette a compensazione vengono acquisite dalla Amministrazione Comunale per la formazione di ambiti finalizzati al riequilibrio ambientale ed alla fruizione pubblica; le aree così acquisite possono essere assegnate, con le modalità previste dalla legislazione vigente, a società private, cooperative, volontari per la conduzione agricola secondo specifici capitolati prestazionali. Le aree possono altresì essere utilizzate per attività connesse a servizi socio sanitari, purché compatibili con lo scopo primario di interesse collettivo e salvaguardia dei valori paesaggistici e ambientali.

### **2.3 Modalità per il reperimento delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Le aree per servizi, salvo diversa norma puntuale, devono essere di norma cedute e/o asservite all'interno degli ambiti assoggettati a piani attuativi o a interventi edilizi diretti. Ove non previste all'interno del Piano Attuativo, o ove esplicitamente consentito, tali aree possono essere reperite anche al di fuori del perimetro di PA, mediante cessione o asservimento di altre aree destinate dal Piano dei Servizi e ritenute idonee dall'Amministrazione, sostituite da un equivalente standard qualitativo.

Le aree per servizi, purché non siano esplicitamente localizzate nelle planimetrie di PGT, possono essere monetizzate con somme commisurate all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiori al costo di acquisizione di altre aree.

Nelle aree individuate dal Piano dei Servizi è consentita la realizzazione da parte dei privati di servizi e attrezzature; gli interventi da essi promossi dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione della Amministrazione Comunale per il riconoscimento della pubblica utilità.

Il rilascio del titolo edificatorio per l'attivazione di servizi erogati da privati è subordinato alla stipulazione, con il Comune, di apposita convenzione che dovrà valere al fine di definire natura, dimensioni e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per la pubblicizzazione degli immobili oggetto di concessione, ovvero la loro diversa destinazione in caso di cessazione del servizio proposto.

Negli ambiti di trasformazione vigono le quantità e le modalità di reperimento stabilite da Documento di Piano.

### 3 DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

#### 3.1 Destinazioni d'uso ammesse: sistema dei servizi

Destinazione d'uso principale:

- servizi e attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo o religiose;
- impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari:

- residenze collettive (convitti, pensionati, conventi);
- residenza del personale di custodia;
- edilizia residenziale pubblica e sociale;
- commercio e attività di erogazione cibi e bevande esercitato a fini solidali e direttamente connesso, per tipologia, al servizio.
- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- la residenza ordinaria;
- le attività produttive;
- l'attività agricola economica;
- il commercio non connesso al servizio, medie e grandi superfici di vendita;
- commercio all'ingrosso, cash&carry.
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli

#### 3.2 Dotazione minima nei Piani Attuativi e ambiti di ricomposizione urbana soggetti ad intervento unitario

Negli ambiti soggetti a piani attuativi, in caso di permesso di costruire convenzionato o a Strumenti di programmazione negoziata e negli ambiti di ricomposizione urbana soggetti ad intervento unitario individuati nel Piano delle Regole, devono essere individuate le dotazioni di servizi previste per legge con riferimento alle specifiche singole destinazioni funzionali previste nel Piano.

- Per la destinazione residenziale negli ambiti consolidati il parametro di riferimento è di 26,5 mq per abitante.
- Per la destinazione terziaria/commerciale il parametro di riferimento è il 100% della slp.
- Per la destinazione industriale- artigianale i parametri sono il 10% della Slp prevista per parcheggi di prossimità e 5% per aree verdi di filtro e mascheramento paesaggistico.
- Negli ambiti del sistema terziario di commistione funzionale, la dotazione di servizi deve essere verificata in relazione alle singole funzioni previste nel Piano Attuativo o nell'ambito di ricomposizione urbana soggetto ad intervento unitario. In ogni caso, almeno 9 mq/ab devono essere obbligatoriamente individuati nel perimetro di intervento; la quota restante deve essere



individuata in forma di standard qualitativo.

Negli ambiti di rifunzionalizzazione urbana compresi tra viale Lombardia e via Bosco dei Pascoli la dotazione minima di aree per servizi dovrà essere pari ad almeno 18 mq/ab.

- Rientra nello standard qualitativo la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale ceduta gratuitamente al Comune per la realizzazione della quale è possibile usufruire di un indice fondiario aggiuntivo pari a 0,2 mq/mq.
- Per le dotazioni di servizi negli ambiti unitari di rifunzionalizzazione urbana nel centro e nei nuclei storici si applicano le quantità prescritte per gli ambiti del sistema terziario di commistione funzionale.

In ogni caso deve essere dimostrato l'assolvimento del fabbisogno di aree per la sosta di residenti, utenti e addetti, e per il parcheggio privato, oltre all'assolvimento di eventuali fabbisogni pregressi riferiti all'area oggetto di intervento.

Nei Piani Attuativi e negli Strumenti di programmazione negoziata riferiti agli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano, devono comunque essere assolte le indicazioni presenti nelle schede di indirizzo del Documento di Piano anche se superiori alle quantità indicate al primo comma del presente articolo.

La Slp edificabile derivante dalla compensazione per la cessione di aree per servizi al Comune non genera ulteriore domanda di servizi in quanto tale fabbisogno è già computato nel rapporto tra quantità edificabile e area ceduta.

In caso di impossibilità di individuazione delle aree per servizi è ammessa la monetizzazione o la realizzazione di un equivalente standard qualitativo, fatta salva la dotazione minima prescritta per gli ambiti terziari di commistione funzionale.

Al fine della computazione della quantità di aree per servizi il riferimento assunto nel Piano dei Servizi è un indice pro-capite di 40 mq per ogni abitante teorico insediabile (pari a 120 mc/ab).

L'acquisizione o l'asservimento delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche avviene contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi previsti ed è regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo.

L'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente nell'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche previste all'interno degli Ambiti di Trasformazione, attraverso le procedure dell'esproprio, qualora l'acquisizione stessa risultasse necessaria per il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche. In questo caso la capacità edificatoria complessiva dell'area di trasformazione viene diminuita della quota spettante all'area espropriata.

### **3.3 Aree per servizi esterne ai piani attuativi**

Gli elaborati del Piano dei Servizi individuano direttamente le aree destinate a servizi, esistenti e di previsione, nelle zone edificabili non soggette a piani attuativi. Queste previsioni hanno carattere prescrittivo.

Ogni intervento di modificazione di destinazione d'uso, anche in caso di intervento diretto, che comporti una variazione del peso insediativo in conseguenza del cambio di destinazione d'uso, sia di tipo residenziale che terziario e produttivo, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale, nonché al reperimento delle relative aree. In tutti i casi di intervento edilizio convenzionato o in caso di modifica della destinazione d'uso in atto, salvo diverse norme puntuali, dovrà essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi stabilite come segue:

- per la destinazione residenziale 6 mq/abitante di cui almeno 3 mq/abitante per parcheggi di prossimità.
- per le destinazioni terziarie 40% della SIp prevista, per parcheggi di prossimità.
- per le destinazioni industriali e artigianali 10% della SIp prevista per parcheggi di prossimità e 5% per aree verdi di filtro e mascheramento paesaggistico.
- Per le destinazioni commerciali vigono le norme di cui al successivo articolo 3.4

In caso di mutamento d'uso la dotazione di servizi viene calcolata sulla base dell'effettivo aumento del carico urbanistico che corrisponde alla differenza tra i servizi dovuti per le destinazioni in atto (o previste da titolo abilitativo rilasciato) e quello dovuti per la nuova destinazione d'uso richiesta.

### **3.4 Aree per servizi per le destinazioni commerciali**

L'ammissibilità dell'apertura, ampliamento o trasferimento delle attività di vendita al dettaglio è subordinata alla verifica dei vincoli di natura urbanistica, in conformità con la legislazione vigente e in relazione alle specifiche norme del Piano delle Regole.

Il reperimento di aree per servizi dovrà prevedere per almeno il 50% la sistemazione delle aree a parcheggio. L'assenza di tale dotazione di parcheggio comporta il diniego al rilascio dell'autorizzazione commerciale stessa.

Fatte salve le disposizioni in materia di servizi e monetizzazione all'articolo 3.1 del presente corpo normativo, l'insediamento di nuove strutture commerciali è subordinato al reperimento in loco almeno degli standard a parcheggio.

L'ampliamento della superficie di vendita di una media struttura, sarà consentito solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree per servizi in rapporto all'intera SIp risultante a seguito dell'ampliamento.

I mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie, inerenti edifici o aree sede di attività commerciali, sono subordinati alle medesime verifiche e secondo quanto previsto per la contestualità dei procedimenti autorizzatori.

#### **3.4.1 Esercizi di vendita di vicinato**

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali inseriti in Piano Attuativo è stabilita nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico. In caso di modifica di destinazione d'uso, non in Piano Attuativo, deve essere individuata una quota minima di parcheggi di prossimità pari al 40% della SIp, da calcolare con le modalità precisate all'articolo 3.2.

Per gli esercizi di vicinato qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, l'insediamento deve essere subordinato a verifiche di compatibilità infrastrutturale e dei trasporti; tali verifiche accertano la dotazione esistente di aree a parcheggio e/o l'esistenza programmata, finanziata e prossima alla cantierizzazione di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali di vicinato di cui trattasi.

Per gli esercizi inseriti negli ambiti di concentrazione delle medie superfici commerciali, con esclusione di quelli inseriti negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, e nel Centro e nei nuclei storici è ammessa la localizzazione alle distanze indicate al successivo comma o la verifica della disponibilità di adeguate dotazioni di aree di parcheggio pubblico; in tal caso la quota di aree per servizi e parcheggio non reperita dovrà essere integralmente monetizzata.

I parcheggi possono essere realizzati anche in aree esterne al fabbricato, poste a distanza non superiore a mt. 200 di accessibilità pedonale dall'edificio sede dell'attività di vendita.

### **3.4.2 Medie strutture di vendita**

Per le medie strutture di vendita la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Per gli esercizi inseriti negli ambiti di concentrazione delle medie superfici commerciali, con esclusione di quelli inseriti negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, e di quelli esistenti nel Centro e nei nuclei storici è ammessa la localizzazione alle distanze indicate al successivo comma o la verifica della disponibilità di adeguate dotazioni di aree di parcheggio pubblico; in tal caso la quota di aree per servizi e parcheggio non reperita dovrà essere integralmente monetizzata.

I parcheggi possono essere realizzati anche in aree esterne al fabbricato, poste a distanza non superiore a mt. 100 di accessibilità pedonale dall'edificio sede dell'attività di vendita.

Tali dotazioni di sosta dovranno, in ogni caso, avere garantita un'adeguata visibilità e accessibilità, nonché dovrà essere predisposta la segnaletica e tutte le modalità necessarie, affinché sia garantito l'uso del parcheggio a servizio dell'attività commerciale.

### **3.5 Parametri attuativi delle aree per servizi**

Nel loro insieme le aree per servizi individuate negli elaborati del Piano dei Servizi, concorrono alla formazione della dotazione complessiva di servizi al servizio della popolazione stabilmente residente, di quella da insediare e quella gravitante nel territorio secondo le previsioni del documento di piano.

Le destinazioni specifiche definite nelle tavole del Piano dei Servizi hanno di norma valore prescrittivo salvo il caso di aree a servizi all'interno di piani attuativi dove hanno valore di massima, ferma restando la quantità individuata.

Negli edifici esistenti che siano in contrasto con le destinazioni previste dal Piano dei Servizi attrezzature urbane sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le destinazioni, i parametri e le prescrizioni specifiche per tali aree sono così determinati:

**SIC servizi di interesse comune, SSA servizi socio-sanitari**

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature, esistenti o previste, di interesse comune a livello comunale - sociali, ricreative, culturali, religiose, sanitarie di base, per la sicurezza e la protezione civile, amministrative e di servizio - così come definite dalle vigenti normative in materia e individuate nelle tavole del Piano dei Servizi con i simboli di destinazione specifica.

L'intervento si attua applicando i seguenti indici:

Uf 1 mq/mq

Rc 50 %

H 12 m.

Nel caso di attrezzature esistenti, è sempre ammessa la ricostruzione sostitutiva dei volumi esistenti, con esclusione degli edifici ricadenti nel perimetro del centro e nuclei storici per i quali devono essere rispettate le norme specifiche stabilite dal Piano delle Regole.

Per le attrezzature esistenti con Rc > 50% è ammesso l'incremento della superficie coperta nel limite del 10% dell'esistente alla data di adozione del PGT, fermi restando gli altri parametri di zona.

La presenza di abitazioni è consentita purché le stesse siano riservate al responsabile dell'attrezzatura e/o al custode.

Dotazione di parcheggio aperto al pubblico: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 10% della superficie fondiaria, posti all'esterno della eventuale recinzione e piantumati in ragione di un albero ogni 5 posti auto. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

Dovrà essere prevista una adeguata dotazione di rastrelliere per biciclette dimensionata in rapporto al numero di utenti.

**SIC @ Servizi di interesse comune erogati da Enti Religiosi**

Le aree private di uso pubblico di interesse religioso, esistenti o nuove, sono individuate nel Piano dei Servizi con apposito simbolo grafico. Il Piano conferma tali attrezzature come servizi privati.

L'esecuzione delle opere ammesse è soggetta ad intervento edilizio diretto. In tali aree sono ammesse le destinazioni ammesse per il sistema dei servizi e la residenza del personale addetto e delle collettività religiose.

Per tali destinazioni gli indici di edificabilità massima sono i seguenti:

Uf 1 mq/mq

Rc 30 %

H 12 m.

Nel caso di attrezzature esistenti, è sempre ammessa la ricostruzione sostitutiva dei volumi esistenti, con esclusione degli edifici ricadenti nel perimetro del centro e nuclei storici per i quali devono essere rispettate le norme specifiche stabilite dal Piano delle Regole.

Per le attrezzature esistenti con Rc > 30% è ammesso l'incremento della superficie coperta nel limite del 10% dell'esistente alla data di adozione del PGT, fermi restando gli altri parametri di zona.

Dotazione di parcheggio privato aperto al pubblico: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 10% della superficie fondiaria, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero ogni 5 posti auto. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati e/o seminterrati.

Dovrà essere prevista una adeguata dotazione di rastrelliere per biciclette dimensionata in rapporto al numero di utenti.

### **IST Servizi per l'istruzione**

Le aree così classificate sono destinate ad ospitare scuole del primo e secondo ciclo (asili nido, scuole materne e scuole elementari, scuole medie e superiori), anche di iniziativa privata purché convenzionata, compresi i servizi erogati da enti religiosi. I servizi per l'istruzione sono da considerarsi una destinazione funzionale compatibile con il sistema residenziale e il sistema terziario della commistione funzionale.

Dovranno essere rispettati gli standard organizzativi e le dotazioni previste dalle normative vigenti.

L'esecuzione delle opere ammesse è soggetta ad intervento edilizio diretto.

Parametri edificatori :

Uf 1 mq/mq

Rc (Rapporto di copertura): 40%

H (Altezza dell'edificio) : m 12,00

Nel caso di attrezzature esistenti, è sempre ammessa la ricostruzione sostitutiva dei volumi esistenti, con esclusione degli edifici ricadenti nel perimetro del centro e nuclei storici per i quali devono essere rispettate le norme specifiche stabilite dal Piano delle Regole riferite agli edifici e agli spazi aperti. La presenza di abitazioni è consentita purché le stesse siano riservate al responsabile dell'attrezzatura e/o al custode.

Per le attrezzature esistenti con Rc > 40% è ammesso l'incremento della superficie coperta nel limite del 10% dell'esistente alla data di adozione del PGT, fermi restando gli altri parametri di zona.

Le attrezzature sportive indoor (palestre e simili) dovranno essere utilizzabili anche in orario diverso da quello scolastico, a tale fine dovranno essere dotate di accessi, sistemi distributivi, impiantistica edilizia e sistemi di contabilità dei consumi indipendenti dalla struttura scolastica vera e propria.

Dotazione di parcheggio aperto al pubblico: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 5% della superficie fondiaria, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero ogni 5 posti auto.

Dovrà essere prevista una dotazione di rastrelliere per biciclette pari, al minimo, a 1 posto bicicletta ogni tre alunni (con esclusione delle strutture per nido e scuola materna), coperti.

### **APU Servizi di pubblica utilità**

Strutture e spazi necessari di pubblica utilità accessibili al pubblico (area cimiteriale, piattaforma ecologica).

Dovranno essere rispettati le modalità organizzative, gli standard qualitativi e le dotazioni previste dalle normative vigenti.

H (Altezza dell'edificio) : m 7,00

Rc (Rapporto di copertura): 30%

Dotazione di parcheggio aperto al pubblico: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 10% della superficie fondiaria, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero di media dimensione ogni 5 posti auto.

Dovrà essere prevista una adeguata dotazione di rastrelliere per biciclette dimensionata in rapporto al numero di utenti.

Il Piano dei servizi individua l'area occupata dal cimitero la cui utilizzazione ed edificazione è assoggettata allo specifico regolamento comunale nonché a quanto stabilito dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni e integrazioni, per tale aree è previsto il completamento del sistema del verde con un progetto unitario e coordinato con le aree a verde lungo Via Battisti.

Internamente all'area minima di 50 metri dalla recinzione ferma restando la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, possono essere realizzati esclusivamente sistemazioni a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

Nella zona di rispetto cimiteriale sono eccezionalmente consentite, dietro autorizzazione comunale, chioschi per la vendita di fiori per il culto e l'onoranza dei defunti. La concessione e l'autorizzazione alle suddette piccole costruzioni saranno rilasciate a titolo precario.

Le aree sottoposte a vincolo cimiteriale non soggette a servizi assumono la destinazione indicata nella tavola di piano delle regole.

### **ASP servizi sportivi**

Le aree individuate a tale fine nel Piano dei Servizi sono destinate alla costruzione di impianti sportivi in genere.

Le aree e le attrezzature per i servizi sportivi potranno essere realizzate e gestite da privati mediante la stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale che disciplini, tra l'altro, le modalità di gestione delle aree ed il loro eventuale passaggio in proprietà al Comune allo scadere della convenzione.

Sono esclusi dall'obbligo di convenzionamento i servizi per lo sport e il tempo libero erogati da Enti Religiosi

L'esecuzione delle opere ammesse è soggetta ad intervento edilizio diretto.

Gli interventi previsti potranno direttamente essere realizzati con i seguenti indici:

Uf            0,7 mq/mq

Rc            30 %

H            9 m.(tranne le coperture di superfici sportive)

Nelle aree per attrezzature sportive è ammessa la copertura stagionale degli impianti sportivi all'aperto. Dotazione di parcheggio aperto al pubblico: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 10% della superficie fondiaria, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero di media dimensione ogni 5 posti auto. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati e/o seminterrati.

Dovrà essere prevista una adeguata dotazione di rastrelliere per biciclette dimensionata in rapporto al numero di utenti.

#### **AVP parchi e aree verdi attrezzate**

Queste zone sono destinate a parchi pubblici o di uso pubblico attrezzati per il gioco e per il tempo libero. A tal fine vi sono consentite modeste costruzioni per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici e piccole attrezzature di servizio.

Nei parchi e nelle aree verdi di proprietà comunale è ammessa la realizzazione di chioschi per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con superficie massima di 20 mq e altezza massima 3.00 m purché integrati paesaggisticamente; la realizzazione da parte di privati, individuati secondo le procedure di legge, dovrà avvenire sulla base di una convenzione che stabilisca i termini della concessione di suolo pubblico temporanea e rinnovabile e gli obblighi a carico della parte proponente.

Nei parchi di proprietà comunale, per la porzione esterna alla fascia di rispetto cimiteriale, ove non esistano già edifici idonei a tale utilizzo, è consentita la nuova edificazione di fabbricati da adibire come ritrovo o sedi di associazioni di volontariato, culturali, sportive, fino ad un massimo di 200 mq di superficie coperta (comprensiva di accessori, servizi igienici e impianti tecnologici) con altezza massima di ml. 7, prive di recinzione.

Sulla base di un progetto unitario dell'area, le zone a verde pubblico o le costruzioni ivi consentite potranno essere eseguite e gestite da privati o da associazioni mediante la stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale che disciplini, tra l'altro, le modalità di gestione delle aree ed il loro eventuale passaggio in proprietà al Comune allo scadere della convenzione.

Nel caso di edifici e attrezzature esistenti, è sempre ammessa la ricostruzione sostitutiva dei volumi esistenti purché destinati a servizi, ad eccezione delle aree inserite nel centro e nuclei storici per le quali devono essere rispettate le specifiche norme relative ai criteri di intervento sui fabbricati e gli spazi aperti.

Dovrà essere prevista una adeguata dotazione di rastrelliere per biciclette dimensionata in rapporto al numero di utenti.

#### **AVV aree verdi di vicinato**

Queste aree, di ridotta dimensione, ospitano servizi direttamente accessibili dalla residenza. In linea generale sono sistemate a verde con attrezzature leggere quali giochi per bambini, panchine ombreggiate. Devono essere accessibili pedonalmente, dotate di percorsi ciclopedonali in sicurezza, oltre ad arredi urbani e adeguata piantumazione e idoneamente illuminati.

Negli interventi di nuova edificazione e di trasformazione del territorio deve essere prevista la realizzazione di nuove aree di verde di vicinato al fine di garantire una distanza massima di accesso a tali aree di 200 m.

#### **AVS aree di verde stradale**

Sono aree, marginali, lineari, di ridotta dimensione, ospitano servizi di corredo ai servizi per la mobilità e la sosta. In linea generale devono essere sistemate a verde distinguendo il carattere funzionale (filare

lungo strada, area residuale di zone per la sosta) con adeguata piantumazione e, ove possibile, dotate di panchine, secondo le indicazioni dell'allegato al Piano dei Servizi.

### **AVN aree verdi non attrezzate**

Si tratta di aree aperte, non attrezzate, di compensazione del verde entro le quali realizzare esclusivamente opere la mobilità ciclopedonale e opere di piantumazione con le modalità precisate nello specifico allegato

### **SMS servizi per la mobilità e la sosta**

Tali aree sono riservate alla rete viaria e alla sosta di autoveicoli, motocicli e biciclette. I parcheggi pubblici o di uso pubblico sono opere di urbanizzazione primaria e la loro localizzazione è individuata negli elaborati del Piano dei Servizi ovvero sono da prevedersi all'interno di piani urbanistici attuativi e nelle azioni di attivazione degli Ambiti di Trasformazione indicati dal Documento di Piano.

Le sezioni stradali e le relative fasce di rispetto, gli spazi per la ciclabilità e la sosta dovranno rispettare la normativa vigente del codice della strada e delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

La collocazione e la forma dei parcheggi individuati dal Piano dei Servizi sono indicative e potranno essere variate e riorganizzate senza riduzione della superficie prevista, per garantire anche accessi ai lotti.

Quando tecnicamente possibile, le aree così destinate dovranno essere dotate di alberature a scopo di ombreggiatura, di mascheratura e di decoro in ragione di 1 albero ogni 5 posti auto.

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

E' consentita la realizzazione di parcheggi di uso pubblico sotterranei purché previsti dal PGT, ovvero all'interno di piani urbanistici attuativi o di progetti esecutivi unitari o in attuazione delle previsioni di Piani di Settore .

### **IMT impianti tecnologici**

Il Piano dei Servizi indica la localizzazione dei principali impianti tecnologici pubblici o privati di interesse pubblico esistenti e previsti, per i quali è interdetto l'accesso ai non addetti (quali a titolo esemplificativo: cabine elettriche, sottostazioni, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, dell'energia elettrica, impianti di depurazione, servizi per manutenzione pubblica e il riciclo dei materiali ecc.)

Parametri

Uf            0,5 mq/mq

Rc            50 %

H            8 m

Ogni intervento volto alla realizzazione degli impianti in tali zone e' subordinato alla verifica della fattibilità delle opere previste, in rapporto soprattutto agli aspetti ecologici ed ambientali indotti dall'impianto stesso sugli insediamenti circostanti. Gli interventi dovranno essere accompagnati da adeguate opere di compensazione e mitigazione ambientale.



**ERS Aree per l'Edilizia Residenziale Sociale**

Le aree per l'Edilizia Residenziale Sociale sono destinate ad ospitare interventi per la realizzazione di residenza convenzionata, agevolata, sovvenzionata da assegnare alle categorie sociali deboli o verso le quali attivare una specifica protezione, con le modalità consentite dalla legislazione vigente.

L'esecuzione delle opere ammesse è soggetta ad intervento edilizio convenzionato.

L'Amministrazione definirà un programma di attuazione di tali interventi sulla base della evoluzione della domanda di edilizia residenziale sociale. Tale programma determinerà gli indici di fabbricabilità per le diverse aree individuate nel Piano dei Servizi in relazione alle condizioni di contesto e all'equilibrio generale determinato dal programma.

Dovrà essere individuata una dotazione integrativa di servizi pari a 6 mq/abitante per parcheggi di prossimità e 3 mq per abitante per aree verdi di vicinato. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

Nel caso di attrezzature esistenti, è sempre ammessa la ricostruzione sostitutiva dei volumi esistenti, fatte salve le norme specifiche del Piano delle Regole per i servizi ricadenti nel perimetro del Centro Storico.

Per le aree inserite negli Ambiti di Trasformazione vale quanto prescritto negli elaborati del Documento di Piano.

Le trasformazioni del territorio che prevedano la cessione al Comune di alloggi ERS possono considerare, in accordo con l'Amministrazione Comunale, il costo di realizzazione di tali alloggi ai fini del computo dello standard qualitativo.

**SP Servizi convenzionati erogati da privati**

Le aree individuate a tale fine nel Piano dei Servizi sono destinate alla realizzazione di servizi privati erogati da privati con le seguenti destinazioni ammesse nel sistema dei servizi:

Destinazione d'uso principale e/o complementare:

- servizi e attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo o religiose;
- impianti tecnologici volti al risparmio energetico e all'utilizzazione di fonti rinnovabili
- commercio e attività di erogazione cibi e bevande esercitato a fini solidali e direttamente connesso, per tipologia, al servizio.
- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);

Sono escluse le altre destinazioni indicate all'art. 3.1.

Le aree e le attrezzature per i servizi potranno essere realizzate e gestite da privati mediante la stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale che disciplini, tra l'altro, le modalità di gestione delle aree ed il loro eventuale passaggio in proprietà al Comune allo scadere della convenzione.

Sono esclusi dall'obbligo di convenzionamento i servizi erogati da Enti Religiosi

L'esecuzione delle opere ammesse è soggetta ad intervento edilizio diretto.

Gli interventi previsti potranno direttamente essere realizzati con i seguenti indici:

Uf	0,15 mq/mq
Rc	30 %
H	5 m.

Dovrà essere garantita una adeguata accessibilità ciclopedonale nel rispetto delle norme di abbattimento delle barriere architettoniche ed essere prevista una adeguata dotazione di rastrelliere per biciclette dimensionata in rapporto al numero di utenti.

## **4 REQUISITI DELLE AREE PER SERVIZI**

### **4.1 Schemi descrittivi di dettaglio e abaco delle soluzioni tipo**

Costituiscono parte integrante del Piano dei Servizi gli elementi descrittivi di dettaglio per le aree a verde e per attrezzature nonché gli schemi e gli abachi riferiti alle tipologie delle sezioni stradali allegatale alle presenti norme.

Il corredo e le soluzioni da adottare nella progettazione e nella manutenzione del verde urbano sono descritte nello specifico allegato alle presenti norme.

### **4.2 Assunzione dei principi di sostenibilità ambientale**

Gli interventi riferiti al piano dei servizi devono perseguire lo sviluppo sostenibile, a tale fine devono presentare caratteri di innovazione e emblematicità con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche, all'inserimento nel paesaggio.

A tale fine i servizi, realizzati su iniziativa pubblica o privati, potranno fruire di un incremento sino al 15% della volumetria o della slp in relazione ai dispositivi di contenimento di consumo energetico e di produzione di energia con fonti rinnovabili da calcolarsi sulla base dei criteri a tal fine stabiliti nel piano delle regole.

Dovranno inoltre essere verificati gli effetti dell'intervento rispetto a aspetti geologici e sismici, acque, aria, impatto acustico, clima acustico e relativamente alla mobilità pubblica e privata; a tale fine dovrà essere predisposta una relazione relativa al quadro energetico complessivo evidenziando gli elementi tecnologici adottati per un uso razionale dell'energia attraverso il contenimento e la riduzione dei consumi e l'utilizzazione di fonti rinnovabili.

### **4.3 Servizi ricadenti nel Parco Regionale della Valle del Lambro**

Il Piano dei Servizi disciplina la porzione del territorio comunale ricompresa nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro in coerenza con le disposizioni contenute nella relativa legge istitutiva e con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Per tali aree, ogni intervento deve risultare conforme alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro, al quale le presenti norme fanno espresso riferimento.

All'interno del perimetro del Parco della Valle del Lambro si applica ed è prevalente, il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, nonché i relativi piani di settore, fatta salva la possibilità per il Piano dei Servizi di introdurre disposizioni più rigorose a tutela del paesaggio e dell'ambiente.

### **4.4 Coordinamento e Integrazione con le disposizioni del Piano Urbano Generale per i Servizi nel Sottosuolo**

Il Piano dei Servizi deve mantenere un adeguato livello di coordinamento e integrazioni con le

disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS) che costituisce, una volta disponibile, un allegato di settore al presente piano.

Tutti gli interventi edilizi devono garantire, attraverso le opere di urbanizzazione, l'efficienza del sistema dei servizi in sottosuolo garantendo soluzioni realizzative idonee per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, rispettando gli standard costruttivi e dimensionali determinati dagli enti gestori e assicurando l'adeguato bilanciamento nel rapporto tra consumi e erogazione delle reti tecnologiche.

#### **4.5 Norme finali e transitorie**

Per gli interventi previsti dal Piano dei Servizi, oltre alle presenti norme, si applicano le disposizioni inerenti i vincoli e le tutele stabilite dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

##### **4.5.1 Permesso di costruire in deroga**

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Il permesso di costruire in deroga al PGT è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal PGT

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.