



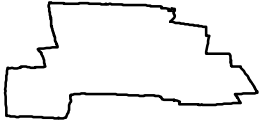

# Comune di Misinto

## Provincia di Monza e della Brianza

### PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### PIANO DEI SERVIZI

Adeguato e modificato conseguentemente al recepimento della verifica di compatibilità con il PTCP e all'accoglimento delle osservazioni

	<b>Norme di Governo dei servizi</b>	<i>elaborato</i> <b>PS</b> $\frac{04}{01}$
<p><i>progettisti</i></p> <p>Studio associato</p>  <p>progetti di architettura e urbanistica</p>	<p><i>arch. Franco Resnati</i></p>	<p><i>arch. Fabio Massimo Saldini</i></p>
<p><i>gruppo di progettazione</i></p>	<p><i>arch. Paolo Dell'Orto</i></p> <p><i>pian. Giorgio Limonta</i></p>	<p><i>pian. Paolo Gariboldi</i></p>
<p><i>procedura amministrativa</i></p> <p><b>ADOZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____</b></p> <p><b>APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____</b></p> <p><b>PUBBLICAZIONE: BURL n. _____ DEL _____</b></p>		





## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....</b>	<b>5</b>
Art. 1. Pianificazione comunale per il governo del territorio .....	5
Art. 2. Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti del Piano dei Servizi.....	5
Art. 3. Norma di correlazione tra gli atti del Piano di Governo del Territorio .....	5
Art. 4. Norma di raccordo con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e settoriale e con i regolamenti comunali .....	6
Art. 5. Disposizioni di coordinamento con il Piano Territoriale del Parco regionale delle Groane ..	6
<b>TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>7</b>
Art. 6. Modalità di attuazione del Piano dei Servizi .....	7
Art. 7. Determinazione delle tipologie di servizi che possono concorrere al soddisfacimento della dotazione di strutture e infrastrutture di interesse pubblico e generale .....	7
Art. 8. Dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da assicurare nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione .....	9
Art. 9. Mutamenti di destinazione d'uso che comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale .....	10
Art. 10. Monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi .....	10
Art. 11. Utilizzo del patrimonio comunale .....	11
Art. 12. Criteri relativi alla valorizzazione dell'iniziativa privata .....	11
Art. 13. Criteri di valutazione delle proposte di iniziativa privata .....	11
Art. 14. Criteri di computo delle proposte di iniziativa privata nei Piani Attuativi .....	12
<b>TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA PER IL SISTEMA DEI SERVIZI.....</b>	<b>13</b>
Art. 15. Ambito di applicazione .....	13
Art. 16. Servizi e infrastrutture di interesse comunale e territoriale .....	13
Art. 17. Aree obiettivo e aree di compensazione .....	14
Art. 18. Impianti tecnologici e servizi ambientali .....	14
<b>TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>15</b>
Art. 19. Piani attuativi vigenti .....	15
Art. 20. Titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia in corso di validità.....	15
Art. 21. Misure di salvaguardia.....	15
Art. 22. Edifici in contrasto con il Piano dei Servizi .....	16
Art. 23. Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni del piano dei servizi.....	16
Art. 24. Deroghe .....	16
Art. 25. Abrogazione di norme.....	16



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio



## TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### Art. 1. Pianificazione comunale per il governo del territorio

1. Il Piano di Governo del Territorio (di seguito denominato PGT) ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, pianifica gli assetti e le azioni programmatiche per l'intero territorio comunale, in coerenza con la pianificazione territoriale regionale e provinciale.
2. Il PGT sostiene la strategia di sviluppo sostenibile, adotta politiche di sviluppo urbano integrato e persegue finalità di salvaguardia, gestione e pianificazione dei paesaggi, di tutela dell'ambiente, di miglioramento qualitativo del sistema insediativo e infrastrutturale.
3. Il PGT è articolato nei seguenti atti:
  - a) documento di piano (di seguito denominato DP);
  - b) piano dei servizi (di seguito denominato PS);
  - c) piano delle regole (di seguito denominato PR).
4. Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale (di seguito denominati PA).

### Art. 2. Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti del Piano dei Servizi

1. Il PS, ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, disciplina gli ambiti del territorio comunale destinati ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da 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.
2. Il PS, al fine di assicurare un equo accesso ai servizi pubblici ed integrare i bisogni sociali fondamentali dei cittadini con la protezione ambientale, promuove scelte di mobilità sostenibili, individua le aree e le opere necessarie a migliorare e qualificare i servizi già presenti sul territorio e a realizzare i servizi di nuova previsione, attiva azioni di partenariato pubblico-privato per assicurare spazi pubblici di alta qualità, detta le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione e la realizzazione dei servizi.
3. Le indicazioni contenute nel PS concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal PS, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
5. Le presenti norme di governo dei servizi, di seguito denominate NGS, dispongono la disciplina relativa al governo del sistema dei servizi, sono parte costitutiva del PS e integrano le disposizioni contenute negli elaborati grafici, assumendone il medesimo valore normativo.
6. Il PS è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) di cui all'articolo 38 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26.

### Art. 3. Norma di correlazione tra gli atti del Piano di Governo del Territorio

1. Il PS è redatto in coerenza con gli obiettivi definiti dal DP ed in accordo con la disciplina del territorio e del paesaggio definita dal PR.
2. Nel PS i riferimenti agli indici urbanistici e ai parametri edilizi sono tratti dalle definizioni contenute nel PR e specificatamente nelle norme di governo del territorio, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio. Analogamente, i riferimenti alle declinazioni delle opere di urbanizzazione, sono dedotti dalle norme di governo del territorio del PR, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio.
3. Ai fini della disciplina delle distanze, della disciplina generale della perequazione, compensazione e incentivazione, delle norme di tutela dell'ambiente e del paesaggio, è fatto espresso richiamo e rinvio alle norme di governo del territorio del PR.



4. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni dettate dallo studio relativo alla definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT. In particolare lo Studio contiene la Carta di fattibilità delle azioni di piano e le norme geologiche di piano che, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla vigente legislazione in materia, forniscono le indicazioni in ordine ai fattori di pericolosità geologica, geotecnica e sismica e vulnerabilità idraulica e idrogeologica del territorio, attribuiscono l'articolazione della classe di fattibilità in funzione delle limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e alle destinazioni d'uso del territorio, e ne riportano la relativa normativa d'uso.

5. Ai fini dell'attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni in materia di polizia idraulica dettate dallo Studio per la determinazione del reticolo idraulico minore.

6. Sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel rapporto ambientale, gli esiti della valutazione ambientale strategica (di seguito denominata VAS) definiscono le condizioni alla trasformabilità del territorio necessarie per evitare, ridurre o compensare effetti ambientali connessi agli interventi previsti dal PGT. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VAS relative agli ambiti di trasformazione, dettano direttive e misure per la mitigazione e la compensazione delle pressioni sulle componenti ambientali, da approfondire adeguatamente nelle successive fasi della pianificazione del territorio e della progettazione edilizia.

#### **Art. 4. Norma di raccordo con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e settoriale e con i regolamenti comunali**

1. Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle previsioni, che abbiano efficacia prevalente e vincolante, contemplate negli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale e provinciale, e dal programma triennale delle opere pubbliche, secondo la rispettiva competenza.

2. Nel rispetto delle funzioni e dei compiti amministrativi attribuiti dalla legge agli Enti Locali, gli interventi diretti previsti dal PS sono assoggettati alle disposizioni previste dal Regolamento Edilizio, alle disposizioni sanitarie vigenti, nonché alle disposizioni dei Piani e dei Regolamenti comunali aventi incidenza sulle materie urbanistico-edilizia e paesaggistico-ambientale e comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.

3. La declinazione degli interventi edilizi è definita nel Regolamento Edilizio conformemente alle disposizioni di cui alla vigente legislazione statale e regionale.

#### **Art. 5. Disposizioni di coordinamento con il Piano Territoriale del Parco regionale delle Groane**

1. Nelle aree comprese nel perimetro del Parco regionale delle Groane istituito con legge regionale 20 agosto 1976 n. 31 e identificato nel PR come unità territoriale UE 2, sono vincolanti, anche qualora non espressamente richiamate nel presente PGT, le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale delle Groane, di cui alla variante generale approvata con D.g.r. 25 luglio 2012 - n. IX/3814. Ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 le previsioni del piano territoriale, dalla data della loro efficacia, sono immediatamente vincolanti anche nei confronti dei privati e si sostituiscono ad eventuali difformi previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

2. Nelle aree comprese nel perimetro del Parco naturale delle Groane, istituito con legge regionale 29 aprile 2011, n. 7, si applica la disciplina prevista dalla Sezione 1 bis "Parco Naturale delle Groane" della legge regionale 16 luglio 2007, n. 16.

3. Gli interventi nel Parco delle Groane sono soggetti, inoltre, alle disposizioni dei vigenti Piani di Settore.

4. Nelle aree identificate dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale delle Groane come "Zone riservate alla pianificazione comunale orientata" si applica la disciplina di cui all'articolo 41 delle NGT del PR; in tali aree, è ammessa altresì, ai sensi dell'articolo 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC, la realizzazione di parcheggi e accessi al parco dotati dei relativi servizi conformi agli indirizzi di progettazione dell'EG del Parco.



## TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 6. Modalità di attuazione del Piano dei Servizi

1. Il PS in conformità all'ordinamento vigente, si attua mediante pianificazione attuativa e interventi diretti, di iniziativa pubblica e privata.
2. Il reperimento delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale avviene a mezzo di iniziativa pubblica diretta o attraverso cessioni nell'ambito dei PA e degli ambiti di trasformazione ovvero tramite la realizzazione di servizi e attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento e da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati. Il reperimento delle aree avviene inoltre attraverso la concretizzazione degli istituti di perequazione e compensazione previsti dal DP e disciplinati dal PR.
3. Qualora se ne ravvisasse la necessità, il Comune può intervenire direttamente per la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente.
4. Le aree su cui i servizi non siano già stati realizzati e che non siano già di proprietà di Enti pubblici, o comunque istituzionalmente preposti alla realizzazione e/o gestione dei servizi, e per le quali il PS ne riserva l'attuazione ad Enti pubblici, sono preordinate alla acquisizione pubblica da parte del Comune o di altri soggetti qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d), del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327.
5. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del PS 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. Si intende estesa tale facoltà di realizzazione diretta dei servizi a quelle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che l'Amministrazione Comunale, nell'ambito dell'approvazione del programma triennale delle opere pubbliche, non riservi espressamente alla realizzazione diretta da parte del Comune.
6. La realizzazione da parte dei privati di servizi e attrezzature di interesse generale, è comunque subordinata a verifica valutativa da parte dell'Amministrazione Comunale nei modi e nei termini disposti dalle presenti NGS.

### Art. 7. Determinazione delle tipologie di servizi che possono concorrere al soddisfacimento della dotazione di strutture e infrastrutture di interesse pubblico e generale

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel PS, 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 nel comune e di quella non residente eventualmente servita.
2. L'elencazione seguente, ha natura indicativa e non esaustiva delle tipologie di servizi che possono concorrere al soddisfacimento della dotazione di strutture e infrastrutture di interesse pubblico e generale; l'Amministrazione comunale, ferma restando la condizione di cui al primo comma del presente articolo e la valutazione in concreto, secondo le prescrizioni di legge, del servizio proposto, può motivatamente prevedere altre tipologie di servizi:

#### ISTRUZIONE, FORMAZIONE

##### Strutture scolastiche

- Scuola dell'infanzia
- Scuola primaria
- Scuola secondaria di primo grado
- Licei, istituti tecnici, istituti professionali



Università  
Centri di orientamento allo studio

#### Strutture formative

Servizi di formazione professionale per l'inserimento al lavoro  
Servizi di formazione professionale per i lavoratori, centri di perfezionamento e riqualificazione

#### SERVIZI ALLA PERSONA E ALLA FAMIGLIA:

Servizi sanitari  
Servizi economico generali: edilizia sociale  
Servizi familiari, per l'infanzia e l'adolescenza  
Servizi sociali per la prima infanzia (nido, micro nido, centro prima infanzia)  
Centri diurni per minori  
Centri di aggregazione  
Comunità socio-assistenziali  
Centri per la famiglia  
Centri anti violenza per le donne  
Servizi per gli anziani  
Servizi per disabili  
Servizi per persone a rischio di emarginazione grave

#### PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Amministrazione comunale e servizi decentrati di amministrazioni regionali e provinciali

Organi dell'amministrazione centrale:

servizi amministrativi  
gestione sistema finanziario e tributario  
uffici del registro  
ispettorati  
distretti militari  
Vigili del Fuoco  
Arma dei carabinieri  
Corpo forestale  
Corpo della guardia di finanza  
Corpo della polizia di stato  
Dipartimenti della protezione civile

#### SERVIZI PER LE IMPRESE E L'IMPIEGO

Servizi di supporto alle imprese: agenzie territoriali, progetti di sostegno all'imprenditorialità  
Servizi di incontro domanda e offerta di lavoro: centri di orientamento al lavoro, osservatori del mercato del lavoro

#### ATTIVITÀ RICREATIVE E CULTURALI,

Biblioteche, sale lettura, auditori, sale audiovisivi e cineteche  
Musei, conservazione di archivi, raccolte di cataloghi  
Spazi aperti di aggregazione e o di spettacolo  
Centri ricreativi  
Centri culturali  
Scuole d'arte

#### ATTIVITÀ SPORTIVE

Impianti sportivi: campi da calcio, piscine, campi da tennis, palestre, impianti polivalenti ecc...

#### SERVIZI RELIGIOSI

Culto  
abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio  
attività di formazione religiosa  
attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro comprese le attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro





attività le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali

#### MOBILITÀ

Parcheggi pubblici

#### SISTEMA DEL VERDE

Parchi urbani

Parchi territoriali

Orti botanici

Orti urbani ricreativo-sociali

### **Art. 8. Dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da assicurare nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione**

1. Il PS definisce una dotazione quantitativa di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, degli insediamenti produttivi di beni, degli insediamenti terziari e produttivi di servizi e degli insediamenti commerciali da assicurare nei PA e negli ambiti di trasformazione.

2. I servizi riguardanti gli ambiti di trasformazione previsti dal DP e gli ambiti assoggettati a PA previsti dal PR, sono definiti e localizzati, nei relativi PA, redatti con riferimento alle rispettive Schede di Indirizzo Progettuale e secondo gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale.

3. Le dotazioni minime prescritte, sono commisurate in rapporto alla capacità insediativa e in ragione dei seguenti parametri:

- a) insediamenti residenziali = 26,5 mq ogni abitante teorico, dove:
  - abitante teorico = rapporto tra il volume virtuale e 120 mc;
  - volume virtuale = prodotto della SIp destinata a tale funzione moltiplicata per l'altezza virtuale di interpiano considerata pari a m. 3,00;
- b) insediamenti produttivi di beni = 20% della SIp destinata a tale funzione;
- c) insediamenti commerciali, terziari e produttivi di servizi = 100% della SIp destinata a tale funzione.

4. Ai fini delle norme del presente Titolo, per insediamenti produttivi di beni si intendono le attività individuate con le lettere C, D, E, F di cui all'articolo 17 delle norme di governo del territorio del PR; per insediamenti commerciali, terziari e produttivi di servizi si intendono le attività, non qualificate come servizi, individuate con le lettere G, H, I, J, K, L, M, N., P, Q, R, S di cui all'articolo 17 delle norme di governo del territorio del PR.

5. Le aree che concorrono alla determinazione della dotazione minima prescritta, devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'attuazione dei PA. È facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento perpetuo delle aree e la regolamentazione d'uso delle eventuali opere da realizzare, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinate.

6. L'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono comunque prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie ad avviso dell'Amministrazione Comunale, al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico.

7. Nei PA l'Amministrazione comunale ha la facoltà di accettare che i servizi siano realizzati direttamente dai privati; in tali fattispecie le convenzioni di attuazione dovranno prevedere, nel rispetto delle norme che regolamentano la realizzazione di opere e lavori pubblici, le specifiche caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, le opportune analisi tecniche e amministrative per la determinazione dei costi delle opere da eseguire, nonché le modalità di svolgimento del collaudo delle opere a lavori conclusi. Nel caso di realizzazione diretta da parte dei privati di servizi e di attrezzature di interesse generale, è ammesso il computo delle superfici che concorrono al soddisfacimento delle dotazioni minime prescritte dal PS, mediante un fattore di conversione basato sul costo di realizzazione della struttura, ai sensi dell'articolo 14 delle presenti NGS. In tale



fattispecie, le attrezzature e le infrastrutture di interesse generale, non concorrono al computo dell'edificabilità prescritta dal PGT per il PA e il costo di realizzazione non può essere oggetto della disciplina dello scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

8. Qualora l'acquisizione della dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, l'Amministrazione Comunale può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la monetizzazione delle aree oggetto di mancata cessione od il recupero delle stesse dotazioni in aree esterne all'intervento urbanistico, identificate dall'Amministrazione Comunale.

9. Le dotazioni di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale prescritte dalle presenti NGS per i PA, si intendono riferite alla destinazione d'uso principale individuata; in sede di pianificazione attuativa deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale commisurata all'effettiva articolazione funzionale prevista.

#### **Art. 9. Mutamenti di destinazione d'uso che comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

1. Ai sensi dell'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 il PS indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. In tali casi il comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definisce le modalità per il reperimento delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.

2. Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le disposizioni di cui al presente articolo riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

3. I mutamenti di destinazione d'uso comportano il reperimento di eventuali aree o dotazioni aggiuntive per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, qualora la nuova destinazione d'uso comporti una dotazione di servizi maggiore di quella della destinazione in atto. In tali casi, deve essere previsto il reperimento di una dotazione determinata come differenza tra la quantità che deve essere assicurata per la nuova destinazione e la quantità determinata per la destinazione precedente, computate ai sensi dell'articolo 8 delle presenti NGS.

4. Le modalità per il reperimento delle eventuali dotazioni aggiuntive sono determinate dal Comune nel Permesso di Costruire Convenzionato o, nel caso di PA in corso di esecuzione, mediante aggiornamento della relativa convenzione urbanistica.

5. Qualora l'acquisizione della dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, il Comune può accettare la cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

#### **Art. 10. Monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi**

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

2. I proventi delle monetizzazioni sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.



### **Art. 11. Utilizzo del patrimonio comunale**

1. Il Comune, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, può cedere in diritto di superficie aree del proprio patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali.

2. La localizzazione di tali aree è individuata dal Comune mediante apposito bando destinato a persone fisiche o giuridiche proprietarie o non proprietarie di immobili, riunite anche in forma cooperativa, nonché ad imprese di costruzione, definendo:

- a) i requisiti dei soggetti aventi diritto;
- b) le modalità di selezione delle richieste e di concessione del diritto di superficie sulle aree;
- c) l'ambito territoriale di riferimento per soddisfare il fabbisogno di parcheggi delle unità immobiliari interessate;
- d) la documentazione tecnico-progettuale necessaria;
- e) le garanzie economico-finanziarie da prestare.

3. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio alle disposizioni di cui all' articolo 68 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

### **Art. 12. Criteri relativi alla valorizzazione dell'iniziativa privata**

1. Il PS incentiva la valorizzazione dell'iniziativa privata e forme di collaborazione e partenariato pubblico-privato idonee a garantire il miglioramento dell'offerta e della qualità dei servizi.

2. Costituisce titolo preferenziale per l'accettazione della regolamentazione d'uso in luogo della cessione o dell'asservimento di aree, la previsione di gestione dei servizi da parte di enti o associazioni "no profit" riconosciute o accreditate ai sensi di legge; in ogni caso per i servizi e le attrezzature private da destinare a servizi, la regolamentazione d'uso deve essere corredata da idoneo piano di gestione, con la precisazione delle modalità di determinazione di eventuali tariffe per l'uso delle strutture e delle modalità di aggiornamento delle stesse.

3. Le garanzie finanziarie da approntare da parte dei privati nelle ipotesi di realizzazione diretta delle strutture e gestione diretta dei servizi, devono essere commisurate distintamente per i costi documentati di esecuzione e di esercizio.

4. Nel caso di gestione diretta dei servizi da parte dei privati, gli stessi agiscono in forma di attribuzione di esercente un servizio pubblico; l'erogazione dei servizi deve avvenire con modalità che promuovono il miglioramento della qualità e assicurano la tutela dei cittadini e degli utenti e la loro partecipazione, nelle forme riconosciute dalla legge, alle inerenti procedure di valutazione e definizione degli standard qualitativi. A tale fine, nel convenzionamento e nella regolamentazione d'uso, deve essere previsto l'impegno alla redazione, prima dell'effettivo inizio dello svolgimento del servizio, di una carta dei servizi conformemente alle direttive del decreto legislativo 30 luglio 1999 n. 286.

### **Art. 13. Criteri di valutazione delle proposte di iniziativa privata**

1. Non possono essere oggetto di realizzazione diretta da parte dei privati quelle strutture che l'Amministrazione Comunale, nell'ambito dell'approvazione del programma triennale delle opere pubbliche, riserva espressamente alla realizzazione diretta da parte del Comune.

2. Possono essere realizzabili da privati e accreditabili quali servizi:

- strutture inerenti attività scolastiche;
- strutture inerenti attività sportive;
- strutture inerenti attività assistenziali;
- strutture inerenti attività sanitarie;
- strutture inerenti attività culturali;
- strutture inerenti attività sociali e ricreative (servizi per la prima infanzia, centri ricreativi, centri sociali giovanili, centri di inserimento e avviamento professionale; centri di reinserimento sociale).



3. Sono comunque ammissibili di accreditamento ulteriori attività, previa positiva valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, da compiersi conformemente alle disposizioni di leggi di settore e coerentemente ai seguenti criteri:

- a) caratteristiche intrinseche del servizio offerto:
  - a1) "rarietà" del servizio offerto: criteri di priorità per servizi non "banali";
  - a2) presenza a livello comunale del servizio offerto: criteri di priorità per servizi assenti o poco presenti;
  - a3) presenza a livello di area vasta di riferimento del servizio offerto: criteri di priorità per servizi assenti o poco presenti;
  - a4) forma gestionale del servizio offerto: criteri di priorità per servizi che prevedono forme gestionali autosufficienti o con forme di finanziamento certe;
  - a5) riconoscimento del servizio offerto: criteri di priorità per servizi che prevedono forme gestionali certificate (certificazione ISO, Qualità ecc...);
  - a6) coinvolgimento delle associazioni di volontariato già operanti a livello locale: criteri di priorità per servizi che prevedono forme di volontariato locale che assicuri caratteristiche qualitative di prossimità;
- b) caratteristiche intrinseche della localizzazione del servizio offerto:
  - b1) conformità con le previsioni del PS;
  - b2) accessibilità dell'area;
- c) caratteristiche intrinseche della struttura del servizio proposto:
  - c1) inserimento architettonico nel contesto urbano;
  - c2) valutazione paesistica del progetto;
  - c3) soluzioni per il superamento delle barriere architettoniche;
  - c4) soluzioni per il contenimento di consumo di energia;
  - c5) soluzioni tecnologiche innovative.

#### **Art. 14. Criteri di computo delle proposte di iniziativa privata nei Piani Attuativi**

1. Nel caso di realizzazione diretta da parte dei privati di servizi e di attrezzature di interesse generale, è contemplata dal PS la fattispecie di computo dell'effettiva superficie mediante un fattore di conversione basato sul costo di realizzazione della struttura e dell'infrastruttura. In tale caso il dato quantitativo da soddisfare, è calcolato dividendo il valore dell'opera, per il valore di monetizzazione al metro quadro delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

2. Il costo dell'opera deve essere determinato sulla base di progetto preliminare, redatto conformemente alle norme che regolamentano la realizzazione di opere e lavori pubblici, corredato da idoneo computo metrico, con sconto pari alla media degli sconti ottenuti dall'Amministrazione comunale per opere e lavori pubblici similari negli ultimi cinque anni e comunque non inferiore al 10%.

3. Nel caso in cui l'area di pertinenza della struttura da realizzare venga ceduta all'Amministrazione Comunale, al risultato ottenuto mediante il fattore di conversione di cui sopra, deve essere aggiunta la relativa superficie.



## TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA PER IL SISTEMA DEI SERVIZI

### Art. 15. Ambito di applicazione

1. Il PS articola la disciplina urbanistica per il sistema dei servizi, definendo le condizioni di assetto per la realizzazione di uno sviluppo locale sostenibile.
2. Le norme del presente titolo esplicitano, in particolare, le modalità di attuazione e i parametri di edificabilità da osservare nella realizzazione degli interventi finalizzati alla gestione dei servizi esistenti e alla realizzazione di nuovi servizi.
3. Negli ambiti assoggettati a PA, l'eventuale realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse generale non incide sulla edificabilità prevista dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole per il PA stesso; in tali casi devono essere osservati gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi di cui al successivo articolo 16 delle presenti NGS, applicati con riferimento alla superficie di pertinenza delle predette infrastrutture e attrezzature.

### Art. 16. Servizi e infrastrutture di interesse comunale e territoriale

1. Comprende aree di proprietà comunale e di enti pubblici, servizi e attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento e da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati. Comprende altresì i servizi di interesse sovracomunale, finalizzati al soddisfacimento delle domande espresse dal bacino territoriale di area vasta di riferimento.
2. Negli elaborati di PS sono individuate le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo la seguente declinazione:
  - aree per attrezzature di interesse comune: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
  - aree per attrezzature di interesse comune: religiose;
  - aree per l'istruzione;
  - aree per impianti ed attrezzature sportive;
  - dotazione a verde, parchi urbani;
  - aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico;
3. Ai sensi dell'articolo 70 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, comprendono i servizi religiosi da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica.
4. Ai sensi dell'articolo 70 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli enti delle altre confessioni religiose come tali qualificate in base a criteri desumibili dall'ordinamento ed aventi una presenza diffusa, organizzata e stabile nell'ambito del comune, ed i cui statuti esprimano il carattere religioso delle loro finalità istituzionali e previa stipulazione di convenzione tra il comune e le confessioni interessate.
5. Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:
  - a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
  - b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
  - c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
  - d) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.
6. Il PS si attua attraverso interventi edilizi diretti per gli interventi di iniziativa pubblica e per gli interventi di iniziativa privata inerenti manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, mediante PCC per gli interventi di iniziativa privata di nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:



Ief	1 mq/mq
Rcf	50%
Rpf	30%
Hmax	11 m

7. Per le attrezzature di interesse comune, l'istruzione, impianti ed attrezzature sportive, servizi a verde dovrà essere garantita una dotazione minima di parcheggi pubblici e di uso pubblico adeguatamente rapportata in ragione dell'utenza prevista.

### **Art. 17. Aree obiettivo e aree di compensazione**

1. Le aree obiettivo e le aree di compensazione territoriale, costituiscono la concretizzazione degli istituti della perequazione territoriale e della compensazione territoriale previsti dal DP e disciplinati dal PR.

2. Nelle aree obiettivo, oggetto di perequazione territoriale, nelle more della concretizzazione degli istituti di perequazione territoriale, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- è ammesso lo svolgimento dell'attività agricola, con l'esclusione di nuove edificazioni;
- sono vietati interventi di nuova costruzione;
- per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di demolizione;
- è ammessa, a cura del Comune e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

3. Nelle aree di compensazione territoriale, si applica la disciplina prevista dal PR per i Parchi e i giardini storici.

4. In relazione alla valutazione di incidenza sul SIC "Boschi delle Groane" e ai criteri per la gestione e la manutenzione della Rete Ecologica Regionale, per l'area obiettivo Ob1 ricompresa all'interno degli elementi di secondo livello della RER, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- preservare la vegetazione esistente sul lato est del comparto, adiacente al perimetro del Parco delle Groane e prevedere che le integrazioni vegetali di progetto rispettino le caratteristiche ecologiche della vegetazione già esistente all'interno del medesimo Parco;
- realizzare le attrezzature garantendo la massimizzazione della permeabilità del suolo.

### **Art. 18. Impianti tecnologici e servizi ambientali**

1. Sono impianti tecnologici:

- a) le centrali di produzione di energia;
- b) gli impianti destinati alle cabine di trasformazione e alla distribuzione dell'energia elettrica, e gli impianti per la distribuzione a rete.
- c) gli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

2. Sono servizi ambientali:

- a) gli impianti comunali e consortili di prelievo e trattamento dell'acqua destinata al consumo umano;
- b) gli impianti di depurazione comunali e consortili;
- c) gli impianti di raccolta e smaltimento rifiuti comunali e consortili.

3. Sia gli impianti tecnologici che i servizi ambientali, pur svolgendo una funzione di servizio alla collettività, non concorrono alla dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

4. Il PS si attua attraverso interventi edilizi diretti, secondo i seguenti parametri:

Ief	1 mq/mq
Rcf	50%
Rpf	30%
Hmax	11 m

5. Sono, in ogni caso, fatte salve le disposizioni dettate dalle disposizioni di settore.



## TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 19. Piani attuativi vigenti

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, sono confermate le previsioni, anche se in contrasto con il presente PGT, dei PA approvati precedentemente all'adozione del PGT.
2. Fino alla completa attuazione dei PA di cui al comma 1, gli indici e i parametri di edificabilità, le destinazioni d'uso e le specifiche prescrizioni progettuali sono quelli previsti dagli stessi PA.
3. Al fine di attuare i PA di cui al comma 1, è ammessa la stipula delle convenzioni di attuazione cui è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, in conformità con gli indici urbanistico-edilizi previsti dai PA e in coerenza alle previsioni progettuali degli stessi.
4. Sono altresì ammesse varianti ai PA di cui al comma 1, finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico dell'ambito dell'intervento, che non incrementino l'edificabilità complessiva degli insediamenti prevista dal PA approvato e che, fatta salva l'opportunità di articolare la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale prevista dal PA approvato. Ferma restando la natura dello strumento attuativo vigente, sono inoltre ammesse varianti ai PA di cui al comma 1 che, nel rispetto degli obiettivi di sviluppo complessivo, dei requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale e delle dotazioni finalizzate a soddisfare le esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale previsti dal PA approvato, prevedano l'attuazione dell'intervento urbanistico anche mediante distinti piani attuativi. In tali casi, qualora la presentazione dei PA non avvenga contemporaneamente, l'adozione dei PA è subordinata alla redazione di un masterplan riferito all'intero ambito assoggettato al PA vigente, debitamente sottoscritto da tutti gli interessati, che definisca il corretto coordinamento della progettazione e realizzazione del sistema delle opere di urbanizzazione e dei servizi. Le varianti che esulano dalle fattispecie del periodo precedente, devono conformarsi al presente PGT ovvero costituiscono variante allo stesso da assumere nei modi e nei termini di cui all'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

### Art. 20. Titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia in corso di validità

1. Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, sono fatti salvi gli interventi assentiti con titoli edilizi emessi precedentemente all'adozione del presente PGT, ovvero asseverati con denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività o di atti equivalenti comunque denominati, divenuti efficaci antecedentemente all'adozione del presente PGT, fino alla scadenza del termine temporale di efficacia degli stessi.
2. Analogamente, sono fatti salvi i progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente PGT, sia intervenuta l'approvazione del livello preliminare.
3. Gli interventi che si concretizzano in variazioni essenziali ai progetti assentiti -così come definite dal combinato disposto dell'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e dall'articolo 54 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12-, devono conformarsi al presente PGT.

### Art. 21. Misure di salvaguardia

1. Fatto salvo quanto disciplinato dagli articoli 19 e 20 delle presenti NGS, nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 13 e dall'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire non ancora emesso ovvero di atti equivalenti comunque denominati non ancora efficaci, che risultino in contrasto con le previsioni del PGT.
2. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in relazione a interventi, di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei predetti strumenti.



#### **Art. 22. Edifici in contrasto con il Piano dei Servizi**

1. Le costruzioni esistenti in contrasto con il PS possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. Sono, comunque, ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare le costruzioni legittimamente esistenti alle previsioni del PS.

#### **Art. 23. Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni del piano dei servizi**

1. Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, nelle aree previste nel PS quali attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nelle more della concretizzazione dei servizi previsti dal PS, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - sono vietati interventi di nuova costruzione;
  - per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo;
  - è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
  - è ammessa, a cura del Comune e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 24. Deroghe**

1. La deroga agli atti di PGT può essere disposta esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
2. 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 dagli strumenti di pianificazione comunale.
3. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative può essere, altresì, assentita deroga nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

#### **Art. 25. Abrogazione di norme**

1. Fatte salve le disposizioni dei precedenti articoli 19 e 20 delle presenti NGS, con l'approvazione del presente PGT si intendono abrogate le disposizioni contenute nel PRG precedentemente vigente.