



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

Elaborato n.

**PS/p.04**

Titolo

**Norme di attuazione**

Scala:

Data

02 settembre 2011 16 luglio 2012

Aggiornamenti

.....

Adozione

.....

Pubblicazione

.....

Approvazione

.....

Pubblicazione sul B.U.R.L.

.....

Il Sindaco

Pietro Segalini

L'Assessore

Basilio Bianchi

I progettisti

.....

.....

.....

Collaboratore

arch. Alessandro Galli

**STUDIO DI ARCHITETTURA E DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - STUDIO TECNICO ASSOCIATO**

di dott. arch. urb. Francesco Riboldi - dott. arch. Fausto Rosso - dott. arch. Alberto Carabelli

Via Zara,12 -21049 - TRADATE (VA)

P. Iva e Cod. Fisc. 01956080129

Tel.: 0331.843021 / 0331.812313 - Fax: 0331.810551

E-Mail: info@arpassociati.it

**PIANO DEI SERVIZI**

# I N D I C E

## *TITOLO PRIMO*

### **GENERALITA'**

- Art. 01 Riferimenti normativi relativi al Piano dei Servizi
- Art. 02 Finalità del Piano dei Servizi
- Art. 03 Contenuti del Piano dei Servizi
- Art. 04 Elaborati e documenti costitutivi del Piano dei Servizi
- Art. 05 Efficacia giuridica e durata del Piano dei Servizi
- Art. 06 Esame dell'impatto paesistico dei progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico o generale – Disciplina degli interventi nei territori del Parco Agricolo Sud Milano

## *TITOLO SECONDO*

### **DEFINIZIONI**

- Art. 07 Servizi pubblici. Servizi di interesse pubblico. Servizi di interesse generale
- Art. 08 Urbanizzazione primaria. Urbanizzazione secondaria. Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

## *TITOLO TERZO*

### **NORME GENERALI**

- Art. 09 Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.
- Art. 10 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa
- Art. 11 Facoltà (per il Comune) della monetizzazione sostitutiva
- Art. 12 Obbligo di reperimento di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico in caso di modifica di destinazione d'uso
- Art. 13 Localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa
- Art. 14 Accessibilità e possibilità di parcheggio delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

## *TITOLO QUARTO*

### **NORME DI ATTUAZIONE**

- Art. 15 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.
- Art. 16 Modalità di attuazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico
- Art. 17 Realizzazione diretta delle opere da parte del proprietario dell'area
- Art. 18 Impianti tecnologici
- Art. 19 Ubicazione dei sottoservizi di rete
- Art. 20 Contenuti dei progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico o generale.

## *TITOLO QUINTO*

### **EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

- Art. 21 Interventi di edilizia residenziale pubblica
- Art. 22 Modalità di attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica.

## **TITOLO PRIMO**

### **GENERALITA'**

#### **Art. 01 Riferimenti normativi relativi al Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi (P.d.S.) è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

#### **Art. 02 Finalità del Piano dei Servizi**

Conformemente a quanto stabilito dall'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e dalla d.g.r. n. VIII/8138 del 1 ottobre 2008 (*Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei comuni con popolazione compresa tra 2001 e 15000 abitanti (art. 7, comma 3, l.r. n. 12/2005)*), pubblicata sul B.U.R.L. n. 42 del 13 ottobre 2008, serie ordinaria, il Piano dei Servizi (P.d.S.) è redatto al fine di assicurare una dotazione globale di 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 ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste (l.r. 12/2005, art. 9, c. 1).

Il Piano dei Servizi rappresenta dunque uno strumento fondamentale per il raggiungimento dei requisiti di vivibilità e di qualità urbana perseguiti dal Piano di Governo del Territorio.

#### **Art. 03 Contenuti del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi (P.d.S.) è caratterizzato dai contenuti stabiliti dall'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Pertanto lo stesso:

- a) inquadra il Comune nel contesto territoriale che rappresenta l'ambito di riferimento per la fruizione dei servizi;
- b) formula l'inventario dei servizi presenti nel territorio;
- c) accerta lo stato dei bisogni e della domanda di servizi;
- d) confronta l'offerta e la domanda di servizi, definisce una diagnosi dello stato dei servizi ed individua le relative carenze in relazione sia alla popolazione attuale che a quella aggiuntiva prevista;
- e) determina gli interventi da effettuare per l'adeguamento dei servizi esistenti e per l'attivazione degli ulteriori servizi necessari;
- f) definisce le priorità di intervento e le modalità di attuazione, quantificando la spesa prevista e verificandone la sostenibilità in relazione alle risorse pubbliche e private attivabili.
- g) determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

#### **Art. 04 Elaborati e documenti costitutivi del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi (P.d.S.) è composto dai seguenti elaborati e documenti:

*L'analisi dello stato di fatto*

PS/a.01.1	<i>I servizi esistenti nel territorio comunale. Il capoluogo</i>	1 : 2.000
PS/a.01.2	<i>I servizi esistenti nel territorio comunale. Le frazioni Madonnina e Cologno</i>	1 : 2.000

PS/a.02	<i>I servizi esistenti (e previsti) nel contesto territoriale</i>	1 : 25.000
<i>Il progetto dei servizi</i>		
PS/p.03.1	<i>Il piano dei servizi. Il Capoluogo</i>	1 : 2.000
PS/p.03.2	<i>Il piano dei servizi. Le frazioni Madonnina e Cologno</i>	1 : 2.000
PS/p.04	<i>Norme di attuazione</i>	
PS/p.05	<i>Relazione illustrativa</i>	

Si intende inoltre allegato al Piano dei Servizi per formarne parte integrante e sostanziale il “**Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo**” (PUGSS) di cui all’art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (*Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*).

Degli elaborati testé elencati hanno carattere prescrittivo solo quelli di seguito elencati; i rimanenti hanno mero carattere illustrativo, istruttorio o documentario.

PS/p.03.1	<i>Il piano dei servizi. Il Capoluogo</i>	1 : 2.000
PS/p.03.2	<i>Il piano dei servizi. Le frazioni Madonnina e Cologno</i>	1 : 2.000
PS/p.04	<i>Norme di attuazione</i>	

“**Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo**” (PUGSS) di cui all’art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (*Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*).

## **Art. 05 Efficacia giuridica e durata del Piano dei Servizi**

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi (P.d.S.) concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante (l.r. 12/2005, art. 9, c. 11).

Le altre previsioni hanno carattere politico-programmatico.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi o di altri elaborati del Piano di Governo del Territorio che demandino al proprietario dell’area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all’intervento dell’Amministrazione comunale (o di altra pubblica amministrazione) (l.r. 12/2005, art. 9, c. 13).

Le previsioni di aree, attrezzature e servizi ricadenti all’interno di *Ambiti di Trasformazione* (AT) definiti dal Documento di Piano hanno le caratteristiche, in quanto non conformate, di cui al comma precedente; così pure quelle la cui attuazione sia espressamente collegata all’attuazione, esclusivamente ad opera dello stesso soggetto attuatore, di determinati *Ambiti di Trasformazione* (AT). E’ cionondimeno in facoltà dell’Amministrazione Comunale – per ragioni di interesse pubblico e con l’accordo dei Proprietari – acquisire dette aree anticipatamente (ossia prima della formazione del relativo Piano Attuativo), rilasciando al proprietario un certificato di anticipata cessione delle stesse a valere per la successiva convenzione urbanistica di attuazione del Piano Attuativo.

Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile (l.r. 12/2005, art. 9, c. 14).

## **Art. 06 Esame dell’impatto paesistico dei progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico o generale – Disciplina degli interventi nei territori del Parco Agricolo Sud Milano**

I progetti relativi ad opere pubbliche e di interesse pubblico o generale che incidono sull’esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente e richiamati e specificati al Capo Primo, Titolo Quarto, delle presenti norme, dall’ *esame di impatto paesistico* e, ove del caso, dal *giudizio di impatto paesistico*, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei “beni paesaggistici” di cui all’articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che “*ope legis*”), è soggetto alla preventiva “autorizzazione paesaggistica” di cui all’articolo 146 del predetto decreto.

## **TITOLO SECONDO**

### **DEFINIZIONI**

#### **Art. 07 Servizi pubblici. Servizi di interesse pubblico. Servizi di interesse generale**

Si definiscono “*servizi pubblici*” i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell’ambito di Piani Attuativi o in forza di convenzioni urbanistiche.

Si definiscono “*servizi di interesse pubblico o generale*” i servizi e le attrezzature, anche privati, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d’uso, ovvero da atto di accreditamento dell’organismo competente in base alla legislazione di settore, nonché i servizi privati nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente.

Più precisamente:

- a) si definiscono “*servizi di interesse pubblico*” le attività necessariamente pertinenti, quale condizione per il loro svolgimento, all’azione di un ente pubblico. Tali attività possono essere gestite da soggetti privati, purché questi agiscano quali delegati o sostituti dell’ente pubblico, con conseguente assoggettamento dell’attività al sistema di regole proprio dell’attività amministrativa (ad esempio: scuole private parificate, cliniche e laboratori analisi convenzionati col S.S.N., R.S.A. ed R.S.D. private accreditate);
- b) si definiscono “*servizi di interesse generale*” le attività svolte da soggetti privati che, in base al principio di *sussidiarietà*, sono ritenuti di interesse generale (ad esempio: attività svolte da associazioni di volontariato, impianti sportivi privati a pagamento).

#### **Art. 08 Urbanizzazione primaria. Urbanizzazione secondaria. Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.**

Al fine della definizione di quali opere si debbano considerare “*opere di urbanizzazione primaria*”, quali “*opere di urbanizzazione secondaria*” e quali “*opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi*”, il Piano dei Servizi recepisce integralmente le definizioni dettate dal [Piano delle Regole](#), che si intendono qui richiamate a formare parte integrante e sostanziale delle presenti Norme di Attuazione.

## **TITOLO TERZO**

### **NORME GENERALI**

#### **Art. 09 Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.**

Le dotazioni unitarie di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico che contraddistinguono il P.G.T., definite mediante l’indice “*Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard) – (Stn)*”, sono stabilite come segue con riferimento alle differenti destinazioni d’uso:

- a) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico al servizio degli insediamenti residenziali:

Stn : normalmente **30,00 mq/abitante**, determinato – in linea di massima – sulla base dell’equivalenza: 120 mc (destinati alla residenza) = 1 abitante teorico.

Il volume da considerare è il *Volume effettivo (Ve)*.

E’ fatta salva in ogni caso la facoltà per il Comune di determinare il numero degli abitanti previsti sulla base di una equivalenza differente – tanto in più quanto in meno – in ragione della tipologia insediativa in progetto.

Di tale superficie, almeno **6,00 mq/abitante** sono da riservare ai **parcheggi**.

Sono fatte salve eventuali maggiori o minori quantità prescritte dal Piano dei Servizi in relazione a determinati singoli interventi.

- b) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali agli insediamenti industriali ed artigianali:

Stn : normalmente **20% della Superficie lorda di pavimento (Slp)**, destinata a tale attività.

Di tale superficie, **almeno la metà** deve essere destinata a **parcheggio**.

Sono fatte salve eventuali maggiori o minori quantità globalmente prescritte dal Piano dei Servizi in relazione a determinati singoli interventi.

- c) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali agli insediamenti direzionali, alberghieri e terziari:

Stn : – normalmente **50% della Superficie lorda di pavimento (Slp)** degli edifici nei seguenti ambiti (qualora tali insediamenti siano ammessi):

- AR : Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili.
- NA : Nucleo urbano di antica formazione.
- APS : Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto.

– normalmente **75% della Superficie lorda di pavimento (Slp)** degli edifici negli ambiti di Trasformazione (AT) individuati dal Documento di Piano (qualora tali insediamenti vi siano ammessi).

Di tali aree **almeno la metà** deve essere destinata a **parcheggi** pubblici o di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

Sono fatte salve eventuali maggiori o minori quantità globalmente prescritte dal Piano dei Servizi in relazione a determinati singoli interventi.

- d) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali agli insediamenti commerciali:

– vedi l'apposito articolo delle presenti norme, intitolato "Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (legge regionale 23 luglio 1999 n. 14)".

Sono fatte salve eventuali maggiori o minori quantità globalmente prescritte dal Piano dei Servizi in relazione a determinati singoli interventi.

Le dotazioni unitarie sopra indicate costituiscono la dotazione unitaria minima da osservare nella formazione dei Piani Attuativi ed eventualmente, nei casi stabiliti dalle presenti norme, anche per interventi edilizi diretti (convenzionati o non convenzionati), fatte salve differenti indicazioni del Piano dei Servizi in relazione a determinati singoli interventi.

Non concorrono a formare la Superficie destinata a spazi pubblici (standards) le aree espressamente a tal fine escluse negli articoli di seguito elencati delle Norme di Attuazione del [Piano delle Regole](#), che si intendono qui richiamati per formare parte integrante e sostanziale delle presenti norme di Attuazione:

"Urbanizzazione primaria"

"Urbanizzazione secondaria"

"Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi"

## **Art. 10 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa**

Per gli interventi soggetti a preventiva pianificazione attuativa individuati a priori nelle tavole del P.G.T., deve essere garantita la cessione effettiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in misura non inferiore a quanto stabilito nella apposita tabella riportata alla pagina seguente, intitolata "Aree da cedere negli ambiti di pianificazione attuativa" (la successiva tabella intitolata "Attrezzature pubbliche e di interesse

*pubblico a carico degli ambiti di pianificazione attuativa (per intero o in quota parte)”* indica quali opere devono essere realizzate con costo a carico dei medesimi ambiti di pianificazione attuativa).

La differenza per arrivare all'intera dotazione di P.G.T. – come stabilita in generale all'articolo precedente (indice Stn) o come stabilita in particolare per gli *Ambiti di Trasformazione* individuati dal Documento di Piano e per gli altri ambiti di pianificazione attuativa individuati dal Piano delle Regole – verrà monetizzata a favore del Comune.

Per eventuali Piani Attuativi o *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale* non singolarmente individuati a priori dal P.G.T., la quantità di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere (o monetizzare) non potrà essere inferiore alla dotazione generale di P.G.T. come stabilita dall'articolo precedente (ossia applicando l'indice Stn).

In caso di *Intervento edilizio diretto* subordinato a convenzione, qualora – a giudizio esclusivo del Comune – si renda necessaria la cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, la relativa superficie verrà determinata nella misura di volta in volta ritenuta necessaria dal Comune stesso.

Per le funzioni complementari, accessorie e compatibili con la destinazione d'uso principale la quantità delle aree da cedere o da monetizzare verrà determinata con criterio analogico.

E' sempre facoltà del Comune sostituire la cessione delle aree con il semplice asservimento delle stesse all'uso pubblico, lasciandone la proprietà ai privati interessati (eventualmente coi conseguenti oneri manutentivi).

Per i Piani Attuativi, e per gli *Interventi edilizi diretti* subordinati a convenzione, riguardanti ambiti edificati, la quantità di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere, asservire ad uso pubblico o monetizzare sarà commisurata al *Volume effettivo dell'edificio (Ve)* o alla *Superficie lorda di pavimento (Slp)* effettiva dei soli edifici (o loro parti) per i quali siano previsti interventi classificabili in una delle seguenti *Categorie di intervento*:

## Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico negli ambiti di pianificazione attuativa

1 Ambito	2 Zona	3 Destinazione d'uso prevalente	4 Tipo di trasformazione prevista	5 Superficie territoriale (fatta salva misurazione e definitiva all'atto della pianificazione attuativa) mq	6 Possibilità edificatoria (fatto salvo calcolo definitivo all'atto della pianificazione attuativa)		7 Volume (per gli ambiti residenziali)		8 Slp (per gli ambiti industriali, terziari e per servizi)		10 Abitanti (120 mc/ab) 120 ab	11 Area da riservare alla mitigazione e compensaz. paesistico-ambientale (dato indicativo) mq	12 Aree standard (fatto salvo calcolo definitivo all'atto della pianificazione attuativa)			16 Differenza da monetizzare mq				
					9 Totale presunto		9 Densità territoriale		9 Totale presunto				9 Densità territoriale		12 Totale di competenza		14 Effettivamente cedute o asservite			
					6 Totale presunto		7 Densità territoriale		8 Totale presunto				8 Densità territoriale		12 Unitarie		12 Totali	14 Localizzate dal D.d.P. o dal P.d.S.	14 Aree per parcheggi pubblici	14 Totale
					6 mc		7 mc/mq		8 mq				8 mq/mq		12 mq/ab		12 mq	14 mq	14 mq	14 mq
<b>A RESIDENZA</b>																				
Ambiti di trasformazione del Documento di Piano																				
AT 1	Min espansione	residenza	nuova costruzione	9.900	3.500	0,3535	---	---	29,2	3.500	30,0	875	0	175	175	700				
	Max (con incentivazioni e premialità)			9.900	4.900	0,4949			40,8	3.500	30,0	1.225	0	245	245	980				
AT 2	Min espansione	residenza	nuova costruzione	20.000	7.000	0,3500	---	---	58,3	7.760	30,0	1.750	0	350	350	1.400				
	Max (con incentivazioni e premialità)			20.000	9.800	0,4900	---	---	81,7	7.760	30,0	2.450	0	490	490	1.960				
AT 3	Min espansione	residenza	nuova costruzione	68.000	24.000	0,3529	---	---	200,0	26.000	30,0	6.000	6.300	1.200	7.500	0				
	Max (con incentivazioni e premialità)			68.000	33.600	0,4941	---	---	280,0	26.000	30,0	8.400	6.300	1.680	7.980	0				
Ambiti soggetti a pianificazione attuativa del Piano delle Regole																				
PA 1	già edificata	residenza	ristrutt.urban.	2.980	3.250	---	---	---	27,1	0	30,0	813	0	163	163	650				
PA2	già edificata	residenza	ristrutt.urban.	1.405	4.000	---	---	---	33,3	0	30,0	1.000	0	200	200	800				
<b>Totale residenza</b>				<b>Min</b>	<b>102.285</b>	<b>41.750</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>348</b>	<b>37.260</b>	<b>---</b>	<b>10.438</b>	<b>6.300</b>	<b>2.088</b>	<b>8.388</b>	<b>3.550</b>			
				<b>Max (con incentivazioni e premialità)</b>	<b>102.285</b>	<b>55.552</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>462,9</b>	<b>37.260</b>	<b>---</b>	<b>13.888</b>	<b>6.300</b>	<b>2.778</b>	<b>9.078</b>	<b>4.390</b>			
<b>B INDUSTRIA</b>																				
Ambiti di trasformazione del Documento di Piano																				
AT 5	Min espansione	industria	nuova costr.	22.000	---	---	10.000	0,45	---	6.600	20,0%	2.000	0	1.000	1.000	1.000				
	Max (con incentivazioni e premialità)			22.000	---	---	12.500	0,57	---	6.600	20,0%	2.500	0	1.250	1.250	1.250				
Ambiti soggetti a pianificazione attuativa del Piano delle Regole																				
PA ...					---	---			---											

## Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico negli ambiti di pianificazione attuativa

1 Ambito	2 Zona	3 Destinazione d'uso prevalente	4 Tipo di trasformazione prevista	5 Superficie territoriale (fatta salva misurazione e definitiva all'atto della pianificazione attuativa) mq	6		7		9 Abitanti (120 mc/ab) 120	11 Area da riservare alla mitigazione e compensaz. paesistico-ambientale (dato indicativo) mq	12			14 Localizzate dal D.d.P. o dal P.d.S. mq	15 Aree per parcheggi pubblici mq	16 Totale mq	17 Differenza da monetizzare mq	
					8 Possibilità edificatoria (fatto salvo calcolo definitivo all'atto della pianificazione attuativa)						10		Aree standard (fatto salvo calcolo definitivo all'atto della pianificazione attuativa)					
					Volume (per gli ambiti residenziali)		Slp (per gli ambiti industriali, terziari e per servizi)				Totale di competenza		Effettivamente cedute o asservite					
					Totale presunto	Densità territoriale	Totale presunto	Densità territoriale			Unitarie	Totali	Differenza da monetizzare					
mc	mc/mq	mq	mq/mq	ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq							
<b>Totale industria</b>		<b>Min</b>		<b>22.000</b>	---	---	<b>10.000</b>	<b>0,45</b>	---	<b>6.600</b>	---	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>		
		<b>Max (con incentivazioni e premialità)</b>		<b>22.000</b>	---	---	<b>12.500</b>	<b>0,57</b>	---	<b>6.600</b>	<b>0</b>	<b>2.500</b>	<b>0</b>	<b>1.250</b>	<b>1.250</b>	<b>1.250</b>		
<b>C TERZIARIO</b>																		
Ambiti di trasformazione del Documento di Piano																		
AT ...																		
Ambiti soggetti a pianificazione attuativa del Piano delle Regole																		
PA ...																		
<b>Totale terziario</b>																		
<b>D SERVIZI</b>																		
Ambiti di trasformazione del Documento di Piano																		
AT 4		Servizi	Nuova costr.	13.500	---	---	6.750	0,50	---	4.000	30,0%	2.025	0	2.025	2.025	0		
Ambiti soggetti a pianificazione attuativa del Piano delle Regole																		
PA ...																		
<b>Totale servizi</b>				<b>13.500</b>	---	---	<b>6.750</b>	<b>0,50</b>	---	<b>4.000</b>	---	<b>2.025</b>	<b>0</b>	<b>2.025</b>	<b>2.025</b>	<b>0</b>		
<b>Totale generale (A + B + C + D)</b>		<b>Min</b>		<b>137.785</b>	<b>41.750</b>	---	<b>16.750</b>	---	<b>347,9</b>	<b>47.860</b>		<b>14.463</b>	<b>6.300</b>	<b>5.113</b>	<b>11.413</b>	<b>4.550</b>		
		<b>Max (con incentivazioni e premialità)</b>		<b>137.785</b>	<b>55.552</b>		<b>19.250</b>	---	<b>462,9</b>	<b>47.860</b>		<b>18.413</b>	<b>6.300</b>	<b>6.053</b>	<b>12.353</b>	<b>5.640</b>		

**OPERE A CARICO DEGLI AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (PER INTERO O IN QUOTA PARTE)**

	AMBITO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COSTO DI REALIZZAZIONE (o quota parte a carico dell'ambito)		IMPORTI A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE		NOTE	
				unitario €/mq	totale €	primaria €	secondaria €		
1	<b>Ambito di Trasformazione "AT-1"</b> di espansione a destinazione residenziale e funzioni compatibili.	<b>OPERE INTERNE ALL'AMBITO</b> Eventuale viabilità di accesso e di distribuzione interna all'ambito Parcheggi pubblici interni all'ambito	---	---	---	0,00	0,00	detta (eventuale) viabilità non verrà assunta a proprio carico dal Comune, ma rimarrà privata le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico) e verranno computate come <i>aree standard</i> .	
	edificabilità:	Piantumazioni lungo i lati nord ed est dell'ambito, al fine di dar luogo ad un'ampia fascia boscata di mitigazione e compensazione dell'intervento	515,00	120	61.800,00	61.800,00	0,00	0,00	dette aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come <i>aree standard</i> .
	min mc	3.500,00	3.500,00	20	70.000,00	0,00	0,00	0,00	trattasi di <i>opere classificabili fra le "opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi"</i> , che non verranno pertanto scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).
	max mc	4.900,00	---	---	---	0,00	0,00	0,00	trattasi del nuovo asilo nido (spesa prevista € 800.000,00) e della sistemazione di Piazza Roma (spesa prevista € 400.000,00), per una spesa complessiva prevista di € 1.200.000,00
	media mc	4.200,00	---	---	95.726,50	---	95.726,50	---	
2	<b>Ambito di Trasformazione "AT-2"</b> di espansione a destinazione residenziale e funzioni compatibili.	<b>OPERE INTERNE ALL'AMBITO</b> Eventuale viabilità di accesso e di distribuzione interna all'ambito Parcheggi pubblici interni all'ambito	---	---	---	0,00	0,00	detta (eventuale) viabilità non verrà assunta a proprio carico dal Comune, ma rimarrà privata le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico) e verranno computate come <i>aree standard</i> .	
	edificabilità:	Piantumazione della parte dell'ambito compresa fra il corso d'acqua denominato "Bolletta Ospitala Nord" e la SP 218 "Casalmaiocco - Villavesco", al fine di dar luogo ad un'ampia zona boscata di mitigazione, compensazione e separazione dalla SP 218 dell'intervento	420,00	120	50.400,00	50.400,00	0,00	0,00	dette aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come <i>aree standard</i> .
	min mc	7.000,00	7.000,00	20	155.200,00	0,00	0,00	0,00	trattasi di <i>opere classificabili fra le "opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi"</i> , che non verranno pertanto scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).
	max mc	9.800,00	---	---	---	0,00	0,00	0,00	trattasi del nuovo asilo nido (spesa prevista € 800.000,00) e della sistemazione di Piazza Roma (spesa prevista € 400.000,00), per una spesa complessiva prevista di € 1.200.000,00
	media mc	8.400,00	---	---	191.452,99	---	191.452,99	---	
3	<b>Ambito di Trasformazione "AT-3"</b> di espansione destinato in parte a residenza e funzioni compatibili ed in parte a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.	<b>OPERE INTERNE ALL'AMBITO</b> Eventuale viabilità di accesso e di distribuzione interna all'ambito Parcheggi pubblici interni all'ambito	---	---	---	0,00	0,00	detta (eventuale) viabilità non verrà assunta a proprio carico dal Comune, ma rimarrà privata le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico) e verranno computate come <i>aree standard</i> .	
	edificabilità:	Piantumazione lungo i lati sud ed est dell'ambito – sugli areali indicati nel Documento di Piano – un'ampia fascia boscata di mitigazione e compensazione dell'intervento	2.864,00	120	343.680,00	343.680,00	0,00	0,00	dette aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come <i>aree standard</i> .
	min mc	24.000,00	26.000,00	20	520.000,00	0,00	0,00	0,00	trattasi di <i>opere classificabili fra le "opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi"</i> , che non verranno pertanto scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).
	max mc	33.600,00	---	---	---	0,00	0,00	0,00	trattasi del nuovo asilo nido (spesa prevista € 800.000,00) e della sistemazione di Piazza Roma (spesa prevista € 400.000,00), per una spesa complessiva prevista di € 1.200.000,00
	media mc	28.800,00	---	---	656.410,26	---	656.410,26	---	
4	<b>Ambito di Trasformazione "AT-4"</b> destinato a servizi privati di interesse generale – R.S.A.	<b>OPERE INTERNE ALL'AMBITO</b> Parcheggi pubblici interni all'ambito	---	---	---	0,00	0,00	le relative aree potranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico) oppure no: in ogni caso verranno computate come <i>aree standard</i> .	
	edificabilità:	Piantumazione lungo i lati ovest (lungo la sponda del Cavo Marocco) e nord, al fine di dar luogo a fasce boscate di mitigazione e compensazione dell'intervento	2.025,00	120	243.000,00	243.000,00	0,00	0,00	dette aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come <i>aree standard</i> .
	min mq	6.750,00	4.000,00	20	80.000,00	0,00	0,00	0,00	trattasi di <i>opere classificabili fra le "opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi"</i> , che non verranno pertanto scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).
	max mq	6.750,00	---	---	---	0,00	0,00	0,00	
	media mq	6.750,00	---	---	---	---	---	---	
5	<b>Ambito di Trasformazione "AT-5"</b> di espansione per attività economiche del settore secondario e funzioni compatibili.	<b>OPERE INTERNE ALL'AMBITO</b> Eventuale viabilità di accesso e di distribuzione interna all'ambito Parcheggi pubblici interni all'ambito	---	---	---	0,00	0,00	detta (eventuale) viabilità non verrà assunta a proprio carico dal Comune, ma rimarrà privata le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico) e verranno computate come <i>aree standard</i> .	
	edificabilità:	Piantumazione dell'area posta ad ovest del Viale Lombardia (in confine col Parco Sud) e di una fascia posta lungo il confine sud dell'ambito, al fine di dar luogo ad ampie fasce boscate di mitigazione e compensazione dell'intervento	1.125,00	120	135.000,00	135.000,00	0,00	0,00	dette aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come <i>aree standard</i> .
	min mq	10.000,00	6.600,00	20	132.000,00	0,00	0,00	0,00	trattasi di <i>opere classificabili fra le "opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi"</i> , che non verranno pertanto scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).
	max mq	12.500,00	---	---	---	0,00	0,00	0,00	l'importo di spesa sostenuto verrà scomputato dal <i>contributo di costruzione</i> per oneri di urbanizzazione primaria. Le relative aree di sedime non possono essere computate come <i>aree standard</i> .
	media mq	11.250,00	---	---	300.000,00	300.000,00	0,00	0,00	trattasi del nuovo asilo nido (spesa prevista € 800.000,00) e della sistemazione di Piazza Roma (spesa prevista € 400.000,00), per una spesa complessiva prevista di € 1.200.000,00
			---	---	256.410,26	---	256.410,26	---	

**NOTE COMUNI A TUTTI GLI AMBITI**

La possibilità edificatoria indicata per ciascun ambito è calcolata come media fra la "capacità edificatoria base" assegnata dal PGT (D.d.P. o P.d.R. a seconda dei casi) e la capacità edificatoria massima conseguibile avvalendosi di tutte le incentivazioni e le premialità consentite dal PGT stesso.

1. *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:*

- M.S. Manutenzione straordinaria
- R. Restauro
- R.C. Risanamento conservativo
- R.E. Ristrutturazione edilizia
- R.U. Ristrutturazione urbanistica

2. *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione:*

- S. Sopralzo
- A. Ampliamento
- N.C. Nuova costruzione

## **Art. 11 Facoltà (per il Comune) della monetizzazione sostitutiva**

Laddove sia dovuta la cessione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, è in ogni caso fatta salva la possibilità per il Comune di fare ricorso alla monetizzazione sostitutiva di cui all'articolo 46, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*); pertanto, qualora l'acquisizione di tali aree (o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico) 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, la convenzione che accompagna il Piano Attuativo – o l'*Intervento edilizio diretto* convenzionato – può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione (o dell'assoggettamento a servitù di uso pubblico), che all'atto della stipula gli interessati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione (o del mancato assoggettamento a servitù di uso pubblico) e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree da parte del Comune.

Ad onta di ogni possibile equivoco o fraintendimento, si ribadisce che la possibilità di fare ricorso alla monetizzazione sostitutiva è facoltà riservata esclusivamente al Comune e non costituisce diritto di scelta esercitabile dalla controparte privata.

## **Art. 12 Obbligo di reperimento di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico in caso di modifica di destinazione d'uso**

### **A) Modifica di destinazione d'uso attuata con opere edilizie**

La modifica di destinazione d'uso, se attuata con opere edilizie, esclusa la manutenzione ordinaria, comporta l'obbligo di cessione ovvero di asservimento all'uso pubblico delle aree da adibire a parcheggio pubblico o di uso pubblico nei casi (e talvolta nelle misure) stabiliti dalla tabella riportata in calce al presente articolo.

### **B) Modifica di destinazione d'uso non comportante la realizzazione di opere edilizie**

La modifica di destinazione d'uso attuata senza opere edilizie, ovvero attuata con opere di sola manutenzione ordinaria, comporta l'obbligo di cessione (ovvero di asservimento all'uso pubblico) delle aree da adibire a parcheggio pubblico (o di uso pubblico) – secondo l'intera dotazione stabilita nell'apposito articolo delle presenti norme intitolato "Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (legge regionale 23 luglio 1999 n. 14)" – nei soli casi in cui le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti "esercizi di vicinato" (EV) come definiti nel medesimo sopracitato articolo delle presenti norme (in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114).

Nel caso in cui la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche sia già stata in tutto o in parte garantita (anche mediante monetizzazione) per la destinazione d'uso precedente, la quantità di aree da cedere o asservire per la nuova destinazione sarà determinata sottraendo dall'intera superficie dovuta (determinata secondo il presente P.G.T.) la quantità già in precedenza garantita.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale – per entrambi i casi di cui sopra – fare ricorso alla monetizzazione sostitutiva di cui all'articolo precedente.

**Casi in cui la modifica di destinazione d'uso, se attuata con opere edilizie, esclusa la manutenzione ordinaria, comporta obbligo di cessione ovvero di asservimento all'uso pubblico delle aree da adibire a parcheggio (si applica anche per modifica non comportante opere edilizie, qualora la nuova destinazione sia il commercio al dettaglio in esercizi diversi da quelli "di vicinato")**

NUOVA DESTINAZIONE D'USO	AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO CONSOLIDATO O IN CORSO DI ATTUAZIONE			
	AR - Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili	NA - Nucleo urbano di antica formazione	APS - Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto	APA - Ambiti di pianificazione attuativa con destinazione residenziale in corso di attuazione
<b>1) RESIDENZA</b>				
1.a Abitazioni urbane				
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura				
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività				
1.d Abitazioni collettive				
1.e Accessori alla residenza				
1.f Abitazioni difformi				
<b>2) ATTIVITA' ECONOMICHE</b>				
<b>2.a Attività agricole</b>				
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo				
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva				
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva				
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura				
2.a.5 Attività agrituristiche				
2.a.6 Attività agricole difformi				
<b>2.b Attività industriali e artigianali</b>				
2.b.1 Attività industriali				
2.b.2 Attività artigianali				
2.b.3 Depositi a cielo aperto				
2.b.4 Attività industriali o artigianali difformi				
<b>2.c Attività terziarie</b>				
<b>2.c.1 Attività commerciali ed affini</b>				
2.c.1.1 Esercizi di vicinato	o	o	o	o
2.c.1.2 Medie strutture di vendita				
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita				
2.c.1.4 Centri commerciali				
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni			o	
2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere	o	o	o	o
2.c.1.6.2 Pubblici esercizi molesti				
2.c.1.7 Distributori di carburante				
2.c.1.8 Artigianato di servizio	o	o	o	o
2.c.1.9 Commercio all'ingrosso				
2.c.1.10 Attività commerciali difformi				
<b>2.c.2 Attività direzionali</b>				
2.c.2.1 Uffici	o	o	o	o
2.c.2.2 Studi professionali	o	o	o	o
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie	o	o	o	o
2.c.2.4 Centri di ricerca			o	1/2
2.c.2.5 Attività direzionali difformi				
<b>2.c.3 Attività alberghiere</b>				
2.c.3.1 Alberghi			o	
2.c.3.2 Motels			o	
2.c.3.3 Campeggi				
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali				
2.c.3.5 Residences/case albergo			o	
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi				
<b>2.c.4 Servizi privati di interesse pubblico:</b>				
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo	o	o	o	o
2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento				
2.c.4.3 Attrezz. sportive private a pagamento non spettacolari	o	1/2	o	1/2
2.c.4.4 Attrezz. sportive private a pagamento spettacolari			o	
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute			o	1/2
2.c.4.6 Servizi privati difformi				
<b>3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE</b>				
<b>3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"</b>				
<b>3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale</b>				
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta				
3.a.1.2 Verde pubblico				
3.a.1.3 Strutture scolastiche				
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport				
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali				
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche				
3.a.1.7 Strutture per attività culturali				
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative				
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.				
<b>3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi</b>				
<b>3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"</b>				
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità				
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche				
3.b.3 Impianti ecologici				
3.b.4 Attrezzature cimiteriali				
3.b.5 Caserme				
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.				

**LEGENDA**

- o Obbligo di cessione (o asservimento ad uso pubblico) di aree per parcheggi, secondo la dotazione prescritta dall'apposito articolo delle presenti n.t.a. "Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (Legge Regionale 23 luglio 1999 n. 14)".
- x/y Percentuale di aree standard da reperire rispetto alla suddetta dotazione.

## **Art. 13 Localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa**

Nei casi in cui la localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico – ivi compresa la viabilità (sia principale che di servizio) – da cedere o da asservire negli ambiti di pianificazione attuativa (o anche – ove previsto – all'esterno, ma in relazione agli stessi) non risulti indicata in alcun elaborato del P.G.T., la stessa dovrà essere stabilita all'atto della formazione ed approvazione del relativo Piano Attuativo.

Nei casi in cui detta localizzazione sia viceversa indicata dal P.G.T., la stessa è obbligatoria, fatta salva la facoltà del competente organo deliberante del Comune, su proposta del Responsabile del Servizio, di ridefinirla all'atto della formazione e approvazione del relativo Piano Attuativo.

## **Art. 14 Accessibilità e possibilità di parcheggio delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico**

Gli interventi di realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo ove necessario anche all'esterno dell'area di intervento.

La norma si applica non solo alle opere pubbliche realizzate direttamente dal Comune o da altri soggetti pubblici, ma anche alle opere pubbliche:

- realizzate da privati in forza di convenzioni urbanistiche connesse a piani attuativi o ad *Interventi edilizi diretti convenzionati*;
- realizzate da privati in regime di concessione.

## **TITOLO QUARTO NORME DI ATTUAZIONE**

### **Art. 15 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.**

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico hanno come destinazione d'uso specifica attività di interesse pubblico.

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, contraddistinte nelle tavole del Piano dei Servizi con la generica dicitura "*Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*", si articolano in effetti in:

- 1) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;
- 2) aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi artigianali e industriali;
- 3) aree per attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari.

**Le aree da acquisire** (o da assoggettare all'uso pubblico) **e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da realizzare sono indicate nei competenti elaborati grafici del Piano dei Servizi e nelle due tabelle riportate alle pagine seguenti**, rispettivamente intitolate "*Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da acquisire, modalità di acquisizione*" e "*Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da realizzare, relativi costi, modalità di attuazione, soggetti a carico dei quali sono posti i costi*"; queste ultime specificano altresì le modalità di attuazione, i costi previsti per l'attuazione e i soggetti a carico dei quali sono posti i costi di attuazione.

Le specifiche destinazioni riportate per ogni singola area hanno valore indicativo e programmatico, a meno di eventuali casi espressamente individuati come vincolanti.

**AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE DA ACQUISIRE, MODALITA' DI ACQUISIZIONE**

NR. ORD.	RIF. TAVOLA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	MODALITA' DI ACQUISIZIONE E PIANI ATTUATIVI A CARICO DEI QUALI E' POSTO IL COSTO DE					specificazioni
				area già di proprietà comunale	acquisizione diretta c parte del Comur	cessione collegata al formazione di pi attuativi	altro	Piani Attuativi a carico dei quali è posto tutto o in parte l'obbligo della gratuità	
			mq			P.A. interessati			
1	PP1	Realizzazione di <b>nuovo parcheggio</b> all'interno dell'Ambito di Trasformazione A (210)	210			X		AT-1	
2	PP2	Realizzazione di <b>nuovo parcheggio</b> all'interno dell'Ambito di Trasformazione A (420)	420			X		AT-2	
3	PP3	Realizzazione di <b>nuovo parcheggio</b> all'interno dell'Ambito di Trasformazione A (1.440)	1.440			X		AT-3	
4	PP4	Realizzazione di <b>nuovo parcheggio</b> all'interno dell'Ambito di Trasformazione A (2.025)	2.025			X		AT-4	
5	PP5	Realizzazione di <b>nuovo parcheggio</b> all'interno dell'Ambito di Trasformazione A (1.125)	1.125			X		AT-5	
6	PP8	Realizzazione di <b>nuovo parcheggio</b> all'interno del Piano Attuativo PA1 (mq. 163)	163			X		PA-1	
7	PP9	Realizzazione di <b>nuovo parcheggio</b> all'interno del Piano Attuativo PA2 (mq. 200)	200			X		PA-2	
8	RPR	Riqualificazione Piazza Roma	1.390				X	Area di proprietà della Parrocchia di San Martino Vescovo realizzazione ripartito in quota parte dagli Ambiti di Trasformazione AT-3, AT-5	
9	ASN+ANPS	Realizzazione di nuovo asilo nido e allargamento centro sportivo all'interno de di Trasformazione AT-3	6.300			X		Costo di realizzazione ripartito in quota parte dagli Ambiti di Trasformazione AT-2, AT-3, AT-5	
10		Realizzazione di quota parte (quella che compete al Comune di Casalmiocco nuovo percorso ciclabile e pedonale lungo Viale Lombardia (in parte a doppio senso (calibro mt. 2,50), separato dalla carreggiata)	-			X		AT-5	
11		Area per realizzazione di un <b>nuovo tratto stradale</b> di collegamento tra via Trieste 218 Casalmiocco-Villavesco	4.200		X			Amministrazione Comunale	
12	PP6	Area in via Dante Alighieri per la formazione di nuovo parcheggio pubblico (mq. 175)	175		X			Amministrazione Comunale	
13	VM	Area per realizzazione di <b>nuova fascia verde</b> di mitigazione lungo la prevista n di collegamento tra via Trieste e la SP 218 Casalmiocco-Villavesco	2.800		X			Amministrazione Comunale	
14	RSA	Realizzazione di residenza sanitaria assistenziale (R.S.A.)	6.750				X	Soggetto privato	
15	AA	Area di sosta attrezzata di interscambio lungo la SP 159 Pandina	11.138				X	Soggetto privato	
<b>TOTALE</b>			<b>38.336</b>						

**OPERE DA REALIZZARE, RELATIVI COSTI, MODALITA' DI ATTUAZIONE, SOGGETTI A CARICO DEI QUALI SONO POSTI I COSTI DELL'OPERA**

NR. ORD.	RIF. TAVOLA	ELENCO DEGLI INTERVENTI PREVISTI	SUPERFICIE mq	COSTO DELL'OPERA totale Euro	MODALITA' DI FINANZIAMENTO E SOGGETTI A CARICO DEI QUALI E' POSTO IL COSTO DELL'OPERA			specificazione dei soggetti a carico dei quali è posto l'onere economico della realizzazione dell'opera
					opere poste a carico di ambiti di pianificazione attuativa Euro	opere a carico del Comune Euro	opere a carico di altri soggetti	
1	PP1	Realizzazione di <b>nuovo parcheggio</b> all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-1 (mq. 210)	210	25.200	X			Attuatori P.A. relativi a AT-1 Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune
2	PP2	Realizzazione di <b>nuovo parcheggio</b> all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-2 (mq. 420)	420	50.400	X			Attuatori P.A. relativi a AT-2 Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune
3	PP3	Realizzazione di <b>nuovo parcheggio</b> all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-3 (mq. 1.440)	1.440	172.800	X			Attuatori P.A. relativi a AT-3 Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune
4	PP4	Realizzazione di <b>nuovo parcheggio</b> all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-4 (mq. 2.025)	2.025	243.000	X			Attuatori P.A. relativi a AT-4 Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune
5	PP5	Realizzazione di <b>nuovo parcheggio</b> all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-5 (mq. 1.125)	1.125	135.000	X			Attuatori P.A. relativi a AT-5 Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune
6	PP8	Realizzazione di <b>nuovo parcheggio</b> all'interno del Piano Attuativo PA2 (mq. 200)	163	19.560	X			Attuatori P.A. relativi a PA-1 Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune
7	PP9	Realizzazione di <b>nuovo parcheggio</b> all'interno del Piano Attuativo PA2 (mq. 200)	200	24.000	X			Attuatori P.A. relativi a PA-2 Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune
8	RPR	Riqualificazione Piazza Roma	1.390	400.000	X			Attuatori P.A. relativi a AT-1, AT-2, AT-3, AT-5
9	ASN	Realizzazione di nuovo asilo nido all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-3	2.800	800.000	X			Attuatori P.A. relativi a AT-1, AT-2, AT-3, AT-5
10		Realizzazione di quota parte (quella che compete al Comune di Casalmaiocco) di un nuovo percorso ciclabile e pedonale lungo Viale Lombardia (in parte interno all'ambito), a doppio senso (calibro mt. 2,50), separato dalla carreggiata stradale.	-	300.000	X			Attuatori P.A. relativi a AT-5 Opera realizzata a scapito del contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria
11	AA	Realizzazione di un area di sosta attrezzata lungo la SP 159 Pandina	11.138				X	Soggetto privato
12	RSA	<b>Realizzazione di residenza sanitaria assistenziale (R.S.A.)</b>	6.750				X	Soggetto privato
13	VM	Realizzazione di <b>nuova fascia verde di mitigazione</b> lungo la prevista nuova strada di collegamento tra via Trieste e la SP 218 Casalmaiocco-Villavesco	2.800	56.000		X		Amministrazione comunale
14	PP6	<b>Acquisizione di area in via Dante Alighieri per la formazione di nuovo parcheggio pubblico</b> (mq. 175)	175	10.500		X		Amministrazione comunale
15	PP6	<b>Realizzazione nuovo parcheggio</b> in via Dante Alighieri	175	21.000		X		Amministrazione comunale
16		<b>Ampliamento Ambulatorio</b> medico esistente in frazione di Madonnina in via Padova	-	80.000		X		Amministrazione comunale
17		Opere di <b>miglioramento della viabilità comunale</b> : realizzazione di minirotaia con isola centrale sormontabile e ibridazione dello spazio stradale	-	250.000		X		Amministrazione comunale

NR. ORD.	RIF. TAVOLA	ELENCO DEGLI INTERVENTI PREVISTI	SUPERFICIE	COSTO DELL'OPERA	MODALITA' DI FINANZIAMENTO E SOGGETTI A CARICO DEI QUALI E' POSTO IL COSTO DELL'OPERA			
					opere poste a carico di ambiti di pianificazione attuativa	opere a carico del Comune	opere a carico di altri soggetti	specificazione dei soggetti a carico dei quali è posto l'onere economico della realizzazione dell'opera
			mq	totale				
			mq	Euro	Euro	Euro		
18		Opere di <b>miglioramento</b> della <b>viabilità comunale</b> : place trasversale con cambio di pavimentazione in prossimità di piazza Roma	-	200.000		X		Amministrazione comunale
19		Opere di <b>miglioramento</b> della <b>viabilità comunale</b> : rialzamento e cambio della pavimentazione stradale in corrispondenza dell'incrocio tra via Alighieri e via Malpensata e via Alighieri e via Risorgimento	-	200.000		X		Amministrazione comunale
20		Opere di <b>miglioramento</b> della <b>viabilità comunale</b> : minirotatoria con isola centrale sormontabile e ibridazione dello spazio stradale all'incrocio tra via Alighieri e via delle Cascine	-	250.000		X		Amministrazione comunale
21		<b>Acquisizione di aree per la realizzazione di un nuovo tratto stradale</b> , della relativa pista ciclo-pedonale e di una fascia di mitigazione verde di collegamento tra via Trieste e la SP 218 Casalmaiocco-Villavesco	7.000	420.000		X		Amministrazione comunale
22		<b>Spostamento e ricollocamento di un tratto della Roggia</b> per formazione nuovo tratto stradale di collegamento tra via Trieste e la SP 218 Casalmaiocco-Villavesco	-	50.000		X		Amministrazione comunale
22		Opere di <b>miglioramento</b> della <b>viabilità comunale</b> : realizzazione di un nuovo tratto stradale di collegamento tra via Trieste e la SP 218 Casalmaiocco-Villavesco	2.650	265.000		X		Amministrazione comunale
23		Opere di <b>miglioramento</b> della <b>viabilità comunale</b> : realizzazione di un nuovo percorso ciclo-pedonale di collegamento tra via Trieste e la SP 218 Casalmaiocco-Villavesco	650	78.000		X		Amministrazione comunale
24		Opere di <b>miglioramento</b> della <b>viabilità comunale</b> : realizzazione del <b>percorso ciclo-pedonale di collegamento tra</b> la futura sede della asilo nido e le vie Buonarroti e D'Annunzio	1.030	123.600		X		Amministrazione comunale
25		Opere di <b>miglioramento</b> della <b>viabilità comunale</b> : <b>manutenzioni periodiche</b> alle strutture esistenti	-	200.000		X		Amministrazione Comunale
<b>TOTALE OPERE</b>				<b>4.374.060</b>	<b>DI CUI A CARICO DEL COMUNE</b>			<b>2.204.100</b>

## **Art. 16 Modalità di attuazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico**

Per quanto concerne gli indici e parametri di edificabilità da osservare nella realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico consentite nelle aree a tal fine destinate, si rinvia [all'articolo del Piano delle Regole, intitolato "AP - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"](#).

Allorché realizzati direttamente dal Comune, gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente, nei modi previsti dalle norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

Allorché realizzati da altri soggetti (ivi compresi gli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica nonché gli enti delle altre confessioni religiose), anche in caso di ampliamento, sopraelevazione nonché di demolizione e ricostruzione, gli interventi sono effettuabili con una delle due modalità seguenti:

- nel caso l'intervento costituisca attuazione delle previsioni di un Piano Attuativo convenzionato, previo rilascio di apposito Permesso di costruire;
- negli altri casi, mediante *Intervento edilizio diretto* convenzionato (*Permesso di costruire convenzionato*) previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale.

Gli interventi di edilizia residenziale pubblica previsti dal presente Piano dei Servizi, [di cui ai successivi articoli 21 e 22](#), potranno essere di iniziativa privata, purché convenzionata. Quanto alle relative modalità di intervento si rinvia agli articoli menzionati.

## **Art. 17 Realizzazione diretta delle opere da parte del proprietario dell'area**

E' comunque ammessa – ai sensi dell'articolo 9, comma 12, terzo e quarto periodo, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) – la realizzazione diretta da parte del proprietario dell'area, in alternativa alla realizzazione da parte del Comune, delle attrezzature e dei servizi previsti dal Piano dei Servizi.

Qualora intenda avvalersi di tale facoltà, il proprietario dell'area (o altro soggetto che ne abbia la disponibilità) formulerà apposita e circostanziata proposta scritta al Comune, che è tenuto ad esaminarla comunicando all'interessato entro 60 giorni se intenda accettarla ed a quali condizioni. L'eventuale rifiuto dovrà essere motivato.

La realizzazione diretta delle attrezzature e dei servizi da parte del proprietario dell'area è subordinata alla stipula di apposita convenzione fra il soggetto attuatore ed il Comune, intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

La realizzazione diretta delle opere da parte del proprietario dell'area è inoltre soggetta, per la scelta dell'impresa a cui affidare l'appalto dei lavori, all'espletamento di procedura concorsuale ad evidenza pubblica nelle forme previste dalle norme vigenti in materia.

## **Art. 18 Impianti tecnologici**

Si definiscono tali gli interventi destinati a contenere impianti tecnici di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di sollevamento, trattamento e distribuzione dell'acqua potabile, gli impianti di depurazione dei liquami provenienti dalla rete fognaria, le camerette della rete fognaria, e simili.

Oltre che nelle specifiche aree individuate nelle Tavole grafiche del P.G.T., tali interventi possono essere localizzati in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle vigenti norme igienico sanitarie e di quelle relative alla sicurezza e dopo aver acquisito, ove previsto, il parere dei competenti sogetti preposti alla tutela della salute e della qualità e salubrità dell'ambiente (ASL e ARPA in particolare).

Nelle aree edificabili la loro realizzazione non dà luogo ad alcuna verifica di indici e parametri; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

## **Art. 19 Ubicazione dei sottoservizi di rete**

I sottoservizi di rete di nuova realizzazione (fognature, rete idrica, rete energia elettrica, rete gas, cavedi multiservizi, reti di telecomunicazioni, rete di alimentazione della pubblica illuminazione, ecc.) dovranno – ove possibile – essere collocati al di fuori della carreggiata stradale, al fine di non comportarne la manomissione in caso di necessità di nuovi allacciamento o di interventi manutentivi.

Si rinvia in ogni caso a quanto più specificamente indicato nel “Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo” (PUGSS) di cui all’art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (*Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*) allegato al presente Piano dei Servizi.

## **Art. 20 Contenuti dei progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico o generale.**

Ciascun progetto di opera pubblica e di interesse pubblico o generale (anche qualora relativo alla riqualificazione e/o al riuso di edifici o manufatti esistenti), ivi compresi i progetti per interventi di edilizia residenziale pubblica, dovrà essere corredato da apposita tavola planovolumetrica nella quale siano esattamente definiti:

- le sagome di ingombro degli edifici o dei manufatti da realizzare;
- le masse e le altezze degli stessi;
- il rapporto morfologico e tipologico con il tessuto edificato circostante o limitrofo;
- la destinazione e la funzione dei singoli edifici o manufatti;
- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche degli edifici o dei manufatti;
- l’indicazione e quantificazione delle superfici esterne da pavimentare nonché le principali caratteristiche costruttive e materiche delle relative pavimentazioni.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell’ASL o dell’ARPA;

- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche di eventuali recinzioni;
- il progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

Ove possibile, i progetti di opere concernenti la mobilità (strade e parcheggi) prevederanno l’utilizzo di materiali costruttivi di recupero, l’utilizzo di asfalti fotocatalitici e l’impiego di tecniche costruttive fonoassorbenti; tenderanno inoltre a ridurre al minimo le superfici pavimentate o impermeabilizzate (ad esempio per le aiuole spartitraffico), favorendo invece l’utilizzo delle pavimentazioni verdi e traspiranti per le aree di pertinenza.

## **TITOLO QUINTO EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

### **Art. 21 Interventi di edilizia residenziale pubblica**

Il Documento di Piano prevede che i nuovi insediamenti residenziali previsti all’interno dei sottoelencati ambiti di Trasformazione possano essere in tutto o in parte realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata:

- Ambito di Trasformazione “AT-1” di espansione a destinazione residenziale e funzioni compatibili;
- Ambito di Trasformazione “AT-2” di espansione a destinazione residenziale e funzioni compatibili;
- Ambito di Trasformazione “AT-3” di espansione destinato in parte a residenza e funzioni compatibili ed in parte a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Nel caso la realizzazione in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata avvenga in forma cooperativistica, ad opera di cooperative edilizie regolarmente iscritte al relativo albo che assegnino gli

alloggi a soci residenti o svolgenti attività lavorativa nel territorio comunale, il Documento di Piano prevede che la “*capacità edificatoria base*” assegnata a ciascun Ambito di Trasformazione possa essere incrementata, a discrezione del Comune e limitatamente alla quota parte realizzata nei modi suddetti, fino ad un massimo del 15 per cento.

## **Art. 22 Modalità di attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica.**

Fatte salve differenti pattuizioni fra il Comune e i Proprietari delle aree interessate, gli interventi di edilizia residenziale pubblica previsti dal presente Piano dei Servizi, di cui all'articolo precedente, saranno normalmente di iniziativa privata, purché convenzionata.

Pertanto gli stessi potranno essere attuati mediante *Permesso di costruire* subordinato alla stipula di apposita convenzione fra il soggetto attuatore e l'Amministrazione comunale.

Detta convenzione dovrà stabilire in particolare, e salvo altro:

A) contenuti urbanistici:

quelli normalmente richiesti per la convenzione urbanistica relativa al Piano Attuativo;

B) contenuti specifici relativi all'edilizia convenzionata:

- le caratteristiche dimensionali degli alloggi e dei relativi spazi di pertinenza (sia privati che delle parti comuni);
- i requisiti prestazionali, le caratteristiche tecnico-costruttive, i materiali, le finiture degli edifici e degli alloggi;
- i tempi di realizzazione;
- i requisiti soggettivi dei soci assegnatari, in particolare per quanto riguarda reddito massimo ammesso, luogo di residenza, luogo di svolgimento dell'attività lavorativa;
- il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi;
- i limiti di modificabilità in corso d'opera delle caratteristiche tecnico-costruttive degli alloggi e, conseguentemente, i limiti di incrementabilità del prezzo massimo di assegnazione;
- la disciplina delle eventuali vendite e delle eventuali affittanze degli alloggi successive alla prima assegnazione;
- quant'altro eventualmente necessario a giudizio del Comune.