



# Comune di Mezzago

Provincia di Monza e della Brianza

## VARIANTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### *PIANO DEI SERVIZI*



*Oggetto*

### **Norme di gestione dei servizi**

Testo con evidenziate le parti modificate

*Elaborato n.*

# **PS 04\_02**

*Progettisti*

Studio associato



progetti di architettura  
e urbanistica

*Incaricati*

**arch. Franco Resnati**

**arch. Fabio Massimo Saldini**

*Collaboratore*

**arch. Paolo Dell'Orto**

*Procedura amministrativa*

~~Testo colore rosso barrato~~ = testo abrogato  
Testo colore blu sottolineato = testo aggiunto



## 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         |
| <b>TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>   | <b>7</b>  |
| Art. 5. Modalità di attuazione del Piano dei Servizi .....   | 7         |
| Art. 6. Determinazione delle tipologie di servizi che possono concorrere al soddisfacimento della dotazione di strutture e infrastrutture di interesse pubblico e generale ..... | 7         |
| Art. 7. 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. 8. 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. 9. Monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi .....   | 11        |
| Art. 10. Utilizzo del patrimonio comunale .....  | 11        |
| Art. 11. Criteri relativi alla valorizzazione dell'iniziativa privata .....  | 11        |
| Art. 12. Criteri di valutazione delle proposte di iniziativa privata.....  | 12        |
| <b>TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA PER IL SISTEMA DEI SERVIZI.....</b>   | <b>13</b> |
| Art. 13. Ambito di applicazione.....   | 13        |
| Art. 14. Servizi e infrastrutture di interesse comunale e territoriale .....   | 13        |
| Art. 15. Servizi religiosi.....  | 14        |
| Art. 16. Aree obiettivo di qualità urbana e territoriale e aree di compensazione urbana .....  | 14        |
| <b>TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>   | <b>16</b> |
| Art. 17. Piani attuativi vigenti.....  | 16        |
| Art. 18. Titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia in corso di validità .....  | 16        |
| Art. 19. Misure di salvaguardia.....   | 16        |
| Art. 20. Edifici in contrasto con il Piano dei Servizi .....   | 16        |
| Art. 21. Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni del piano dei servizi.....   | 17        |
| Art. 22. Deroghe .....   | 17        |
| Art. 23. Abrogazione di norme .....  | 17        |



Comune di  
Mezzago

**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 si ispira ai seguenti principi:
  - integrazione dei bisogni sociali fondamentali dei cittadini con la protezione ambientale;
  - promozione della mobilità sostenibile;
  - considerazione della funzione ambientale del verde;
  - attivazione di efficaci e trasparenti azioni di partenariato pubblico-privato.
3. Il PS al fine di assicurare un equo accesso ai servizi pubblici e di garantire spazi pubblici di alta qualità individua le aree e le opere necessarie a migliorare e qualificare i servizi già presenti sul territorio e quelli di nuova previsione, indirizza le opere necessarie per favorire la pubblica fruizione del patrimonio di interesse culturale ed ambientale, detta le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione e la realizzazione dei servizi.
4. 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.
5. 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.
6. Il piano dei servizi 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 l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 che costituisce strumento di specificazione settoriale del piano dei servizi.
7. Le presenti norme di gestione 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.

### 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 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. Per le aree di interesse generale per l'edilizia sociale indicate nel PS, si applica la disciplina urbanistica disposta dalla relativa norma di governo delle unità territoriali di cui al PR.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

[8. Al fine di non aggravare le condizioni di criticità idraulica dei corpi idrici recettori delle acque meteoriche urbane, il PGT persegue i principi di invarianza idraulica, invarianza idrologica, drenaggio urbano sostenibile e recepisce i contenuti del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7. Al fine del conseguimento degli obiettivi di invarianza idraulica e idrologica, devono essere osservate le disposizioni e le misure di cui allo studio comunale di gestione del rischio idraulico.](#)

#### **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, i piani attuativi e gli interventi diretti previsti dal PGT 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.



## TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 5. 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, degli ambiti di trasformazione e degli ambiti assogettati a Permesso di Costruire Convenzionato 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. 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.
4. 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.
5. 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. 6. 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 o permessi di costruire convenzionati, 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 (immigrati, nomadi, prostitute, ex carcerati)

#### PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

- Amministrazione comunale e servizi decentrati
- 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.

#### INFRASTRUTTURE E IMPIANTISTICA TECNOLOGICA

- Impianti di interesse comunale e sovracomunale, con l'esclusione delle reti tecnologiche, degli impianti privati e delle infrastrutture al servizio di singoli insediamenti.

#### MOBILITÀ

- Parcheggi pubblici
- Fermate dei mezzi pubblici

#### SISTEMA DEL VERDE

- Parchi urbani
- Parchi territoriali
- Parchi attrezzati
- Orti botanici
- Orti urbani ricreativo-sociali
- Dotazioni ecologiche ed ambientali

### **Art. 7. 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.

2. Nei casi previsti dal PR, negli ambiti assoggettati a PCC devono essere assicurate le dotazioni di parcheggi pubblici previste dalle norme di governo del territorio del PR.

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

- insediamenti residenziali = 30 mq ogni abitante teorico, dove:
  - abitante teorico = rapporto tra il volume virtuale e 100 mc;
  - volume virtuale = prodotto della SIp destinata a tale funzione moltiplicata per l'altezza virtuale di interpiano considerata pari a m. 3,00;
- insediamenti produttivi di beni = 20% della SIp destinata a tale funzione;
- insediamenti terziari = 100% della SIp destinata a tale funzione;
- insediamenti commerciali come di seguito specificato in relazione alle diverse tipologie distributive:
  - esercizi di vicinato e medie strutture di vendita = 100% della SIp destinata a tale funzione, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico;
  - commercio all'ingrosso = 100% della SIp destinata a tale funzione, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico.

4. Ai fini delle norme del presente Titolo, per insediamenti produttivi di beni si intendono le attività individuate con le lettere B, C, D, E di cui all'articolo 12 delle norme di governo del territorio del PR; per insediamenti terziari e produttivi di servizi si intendono le attività individuate con le lettere F, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S di cui all'articolo 12 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.

6. 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.



7. 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.

8. 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. 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.

9. Nei casi di cui al comma 8, il fattore di conversione 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. 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 simili negli ultimi cinque anni e comunque non inferiore al 10%.

10. 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.

11. 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. 8. 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 7 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. 9. 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. 10. 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. 11. 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. 12. 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.



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

### Art. 13. 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 negli 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 ai successivi articoli e delle presenti NGS, applicate con riferimento alla superficie di pertinenza delle predette infrastrutture e attrezzature.

### Art. 14. 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 l'istruzione,
- aree per impianti ed attrezzature sportive;
- aree per servizi a verde;
- aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico;
- impianti tecnologici.

3. Il PS si attua:

a) attraverso interventi edilizi diretti per gli interventi di iniziativa pubblica, secondo i seguenti parametri:

lef 1 mq/mq  
Rcf 50%  
Rpf 30%  
Hmax 12 m

b) attraverso PA per gli interventi di iniziativa privata di nuova costruzione, ad eccezione degli ampliamenti degli edifici esistenti, secondo i seguenti parametri:

let 1 mq/mq  
Rct 50%  
Rpt 30%  
Hmax 12 m

c) attraverso interventi edilizi diretti per gli interventi di iniziativa privata inerenti manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, interventi di nuova costruzione inerenti l'ampliamento degli edifici esistenti, secondo i seguenti parametri:

lef 1 mq/mq  
Rcf 50 %



Rpf 30%  
Hmax 12 m

### Art. 15. Servizi religiosi

1. 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.

2. ~~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 nei modi 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 nei termini disciplinati dall'articolo 70 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.~~

3. 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.

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

Ief 1 mq/mq  
Rcf 60%  
Rpf 30%  
Hmax 12 m

5. Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno vent'anni dall'erogazione del contributo. Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle predette aree.

### Art. 16. Aree obiettivo di qualità urbana e territoriale e aree di compensazione urbana

1. Le aree obiettivo di qualità urbana e territoriale e le aree di compensazione urbana, costituiscono la concretizzazione dell'istituto della perequazione previsto dal DP.

2. Le aree di qualità territoriale sono finalizzate a compensare gli impatti generati dalle trasformazioni mediante interventi che incrementino il bilancio ecologico e ambientale, la qualità paesaggistica e della rete ecologica. In tali aree il PGT prevede interventi di realizzazione di sistemi verdi multifunzionali che favoriscano la conservazione e la ricostituzione del patrimonio di biodiversità, incrementino le potenzialità ecologiche e di protezione del territorio, favoriscano i processi di riequilibrio ambientale.

3. Le aree di perequazione urbana e le aree di compensazione urbana sono finalizzate ad implementare la dotazione di servizi e ad incrementare la fruibilità degli stessi.



4. Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, nelle aree di qualità urbana e territoriale, nelle more della concretizzazione dell'istituto della perequazione urbana e territoriale, si applica la seguente disciplina:

- 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, di manutenzione straordinaria e di demolizione;
- è ammessa, a cura del Comune e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

5. Nelle aree di compensazione urbana, nelle more della concretizzazione dell'istituto della compensazione urbana, si applica la disciplina prevista dal piano delle regole per la corrispondente unità territoriale.



## TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 17. 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 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 la possibilità 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. 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. 18. 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. 19. Misure di salvaguardia

1. Fatto salvo quanto disciplinato dagli articoli e 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. 20. 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. 21. 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. 22. 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. 23. Abrogazione di norme**

1. Fatte salve le disposizioni dei precedenti articoli 17 e 18 delle presenti NGS, con l'approvazione del presente PGT si intendono abrogate le disposizioni contenute nel PRG precedentemente vigente.