



Comune di Pregnana Milanese

Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio Variante 2016

Piano dei Servizi

SP.03 - Norme Tecniche di Attuazione

Con le modifiche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

12 dicembre 2016

Arch. Franco Aprà e Marco Engel - Pian. Massimo Bianchi



Indice

- Art. 1 Finalità e contenuto del Piano dei Servizi
- Art. 2 Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
- Art. 3 - Modalità per la cessione gratuita al Comune delle aree di interesse pubblico
- Art. 4 Disposizioni per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi di interesse comune
- Art. 5 Disposizioni per le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive
- Art. 6 Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose
- Art. 7 Convenzioni per la realizzazione diretta di attrezzature e servizi
- Art. 8 Aree per la mobilità
- Art. 9 Aree per attrezzature cimiteriali
- Art. 10 Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico
- Art. 11 Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa
- Art. 12 Dotazione di aree per parcheggio pubblico
- Art. 13 Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente i mutamenti di destinazione d'uso
- Art. 14 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici
- Art. 15 Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche
- Art. 16 Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole
- Art. 17 Coordinamento del Piano dei Servizi col programma comunale delle opere pubbliche
- Art. 18 Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS)
- Art. 19 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Art. 1 Finalità e contenuto del Piano dei Servizi

Compito del Piano dei servizi è definire le azioni per l'adeguamento del sistema delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale alle esigenze dei cittadini.

A tale scopo le presenti norme contengono:

- * la classificazione delle aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche e di uso o interesse pubblico, in coerenza con lo stato attuale.
- * la determinazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
- * le disposizioni ed i criteri per il coordinamento con la programmazione economica.

L'identificazione delle aree riservate alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture pubbliche configura vincolo espropriativo delle stesse.

In tutti i casi nei quali la norma contempla la facoltà della realizzazione diretta di attrezzature e servizi da parte dei proprietari delle aree individuate dal Piano dei servizi, detta individuazione non configura vincolo espropriativo e non è pertanto soggetta a decadenza.

Per quanto attiene le reti dei sottoservizi, il Piano dei Servizi rimanda a quanto previsto dal Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS) che ne costituisce parte integrante.

Art. 2 Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche sono ripartite nel seguente modo:

2.1 Aree per opere di urbanizzazione secondaria:

a. Aree per l'istruzione

destinate agli istituti scolastici, pubblici o privati parificati;

b. Aree per attrezzature di interesse comune

destinate alle attrezzature culturali, sociali, religiose, assistenziali, ivi compresi gli asili nido, sanitarie, amministrative, associative, ricreative e culturali;

c. Aree a verde attrezzato e per lo sport

destinate a parchi e giardini, campi gioco, impianti sportivi e relative strutture di servizio;

d. Aree per parcheggi pubblici

destinate a consentire la sosta temporanea dei veicoli in sede propria, distinguendole dagli spazi di sosta ricavati nella carreggiata stradale, che vengono considerati fra le opere di urbanizzazione primaria.

2.2 Aree per opere di urbanizzazione primaria:

e. Aree stradali

destinate alle infrastrutture della viabilità pubblica, compresi i parcheggi ricavati lungo la carreggiata stradale.

f. Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico

destinate alla realizzazione di impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere

tecnologico, quali impianti di depurazione, piattaforme di trattamento o raccolta dei rifiuti, centrali telefoniche, stazioni delle infrastrutture di trasporto dell'energia, serbatoi ed impianti dell'acquedotto nonché delle relative strutture per la manutenzione.

Art. 3 Modalità per la cessione gratuita al Comune delle aree di interesse pubblico

Il Piano dei Servizi individua le aree destinate ad attrezzature pubbliche alle quali, in base al principio della perequazione, è attribuita una edificabilità legale pari all'Ut di base 0,30 mq/mq. Tale edificabilità è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle relative aree, ed è realizzabile negli Ambiti di Trasformazione ATR1, ATR 2, ATR 3, ATR4, ATP5 e ATP6 in aggiunta alla capacità propria di ciascun ambito, secondo le prescrizioni contenute nell'Allegato 1 del Documento di Piano.

In alternativa alla cessione delle aree a servizi esterne agli ambiti di trasformazione, il Comune potrà accettare il versamento del corrispettivo dell'indennità di esproprio per l'acquisizione di una parte di dette aree nella quantità dovuta in base al suddetto criterio di proporzionalità.

Detti proventi possono essere utilizzati per l'acquisizione delle aree ovvero per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, in analogia a quanto disposto all'art. 46, comma 1 della LR 12/05 per le monetizzazioni.

La capacità edificatoria aggiuntiva viene assegnata all'Ambito di Trasformazione all'atto della cessione gratuita al Comune delle aree, come sopra indicato, ovvero al versamento delle somme corrispondenti.

Art. 4 Disposizioni per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi di interesse comune

Le attrezzature e i servizi di interesse comune di cui al precedente art. 2.1.b sono realizzate dal Comune, ovvero da associazioni, enti, cooperative e singoli privati che si impegnino a realizzarle e a gestirle in conformità ai programmi di intervento comunali. In questo caso la realizzazione delle attrezzature è regolata da un atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura e da una convenzione avente i contenuti esposti al successivo art. 7.

Quando le aree destinate alla localizzazione di attrezzature di interesse comune ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, le attrezzature saranno realizzate in base alle disposizioni del piano attuativo dal quale sono individuate, seguendo le indicazioni contenute nelle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione, prodotte in allegato al Documento di Piano.

In tutti gli altri casi gli interventi sono ammessi con procedura abilitativa semplice nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Rc = 50%

H = m 11

Per le attrezzature e i servizi di interesse comune si applica la disciplina relativa ai parcheggi di pertinenza contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 5 Disposizioni per le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive

5.1 Aree di verde pubblico attrezzato

In generale nelle aree destinate a verde pubblico non è ammessa alcuna edificazione. Potranno esservi realizzati manufatti per il gioco dei bambini e dei ragazzi, attrezzature sportive all'aperto e chioschi per il ricovero di attrezzi e materiali.

La realizzazione nelle aree di verde pubblico di eventuali ulteriori attrezzature o servizi, anche a gestione privata dovrà essere contemplata all'interno degli strumenti di pianificazione attuativa o dei progetti delle opere pubbliche da approvarsi secondo le procedure di legge.

5.2 Aree per attrezzature sportive

Nell'ambito delle zone destinate ad attrezzature sportive é ammessa la concessione a soggetti privati che si impegnino, con apposita convenzione avente i contenuti esposti al successivo art. 7, a realizzare a proprie spese e a gestire opere e impianti in conformità ai programmi di intervento comunali.

La realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

$R_c = 10\%$

$H = m 10$ per le coperture di impianti sportivi e $m 8$ in tutti gli altri casi

La copertura stagionale degli impianti sportivi non deve essere conteggiata nella verifica del rapporto di copertura.

Per le attrezzature e i servizi sportivi si applica la disciplina relativa ai parcheggi di pertinenza contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 6 Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose

Nelle aree destinate all'attività religiosa e di culto é consentita la realizzazione, con titolo abilitativo semplice, degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature di proprietà e gestione dell'Ente istituzionalmente competente, connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, educativa).

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature é soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto: pertanto la realizzazione e la gestione delle attrezzature non è assoggettata alla stipula di alcuna convenzione.

Alle aree destinate ad attrezzature religiose ricadenti nel perimetro dei nuclei di antica formazione individuato nella tav. RP.02 del Piano delle regole si applicano le più specifiche prescrizioni ivi contenute.

Per quanto non trattato dalle presenti norme alle aree per attrezzature religiose si applicano le disposizioni degli articoli da 70 a 73 della LR 12/05.

Art. 7 Convenzioni per la realizzazione diretta di attrezzature e servizi

La realizzazione delle attrezzature da parte di soggetti privati sarà regolamentata da apposita convenzione e accompagnata da atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura realizzata, in ottemperanza alle disposizioni contenute all'art. 9, comma 10, della LR 12/2005.

L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione.

La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione e il potere di risoluzione. La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la

Art. 8 Aree per la mobilità

Nelle tavole di piano sono indicativamente tracciate le nuove sedi viarie da realizzare. Le strade per le quali il Piano non contiene alcuna indicazione sono destinate a mantenere l'assetto attuale quanto al calibro e agli allineamenti.

La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali contenuta nelle tavole di Piano ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi.

Art. 9 Aree per attrezzature cimiteriali

Le aree interessate dal cimitero esistente e previsti sono destinate alla realizzazione delle strutture cimiteriali. Le aree circostanti, costituenti la relativa fascia di rispetto, sono destinate al loro ampliamento e alla salvaguardia igienico ambientale.

Oltre alle opere cimiteriali, sono consentite esclusivamente quelle ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

È espressamente esclusa la costruzione di nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.

Art. 10 Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico

Sono le aree riservate alla realizzazione di attrezzature ed impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, quali impianti di depurazione e di trattamento dei rifiuti, stazioni delle infrastrutture di generazione o di trasporto dell'energia, serbatoi ed impianti dell'acquedotto, nonché delle relative strutture per la manutenzione.

Tali aree sono equiparate a quelle destinate alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie.

Art. 11 Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa

Il Piano dei servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei piani attuativi e negli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato in attuazione delle previsioni del Documento di Piano e del Piano delle regole, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05:

- a) per la SLP destinata a residenza e funzioni accessorie, ivi compreso il commercio di vicinato: 40% della SLP;
- b) per la SLP con destinazione industriale o artigianale: 20% della SLP;
- c) per la SLP con destinazione terziaria: 100% della SLP, fatta eccezione per le medie e grandi strutture commerciali per le quali sono previste specifiche dotazioni minime;
- d) per la SLP con destinazione commerciale al dettaglio: 100% della SLP per le medie strutture di vendita, 200% della SLP per le grandi strutture di vendita.

Per i comparti delle aree disciplinate dal Piano delle regole assoggettati a pianificazione attuativa la dotazione minima di aree per servizi da reperire all'interno del comparto e da cedere gratuitamente al comune, a conferma della disciplina del previgente PRG, è individuata nell'azzonamento (tavv. RP.01).

Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, le percentuali di cui alla precedente lettera "d" si applicheranno, per la parte individuata come superficie di vendita, come se la stessa fosse ridotta ad 1/8 della relativa SLP.

Art. 12 Dotazione di aree per parcheggio pubblico

Nell'esecuzione dei piani attuativi, all'interno della superficie destinata alle urbanizzazioni secondarie calcolata come disposto al precedente art. 11, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- * n° 1 posto auto ogni 120 mq di SLP destinata alla residenza e per le altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza (gruppo funzionale Gf 1 del Piano delle regole), compresi gli esercizi commerciali di vicinato;
- * n° 1 posto auto ogni 200 mq di SLP per la destinazione produttiva (gruppo funzionale Gf 2 del Piano delle regole);
- * n° 1 posto auto ogni 50 mq di superficie di vendita (gruppo funzionale Gf 5 del Piano delle regole), esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, e di superficie delle attività terziarie (gruppo funzionale Gf 3 del Piano delle regole).

Art. 13 Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente i mutamenti di destinazione d'uso

Nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili, ammissibili in base alle norme di zona o sotto-zona del Piano delle Regole, siano connesse con l'esecuzione di opere edilizie necessitanti di atto abilitativo, la verifica dell'aumento o della variazione del fabbisogno di aree per

servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria nei seguenti casi:

a) Zone prevalentemente residenziali (A e B)

La verifica è obbligatoria nel caso in cui si configuri una nuova destinazione ad attività di produzione di servizi (gruppo funzionale Gf 3 del Piano delle regole) con SLP maggiore di mq 150.

b) Zone produttive (D)

La verifica è obbligatoria nel caso in cui si configuri una nuova destinazione ad attività di produzione di servizi (gruppo funzionale Gf 3 del Piano delle regole) con SLP maggiore di mq 400.

Nei casi di cui alla precedente lettera a), ove la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico non risulti già sufficiente sulla base di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di standard che abbiano già interessato l'area o l'edificio, la dotazione minima prescritta dalle presenti norme dovrà essere reperita nell'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale. In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma secondo i criteri di cui al successivo art. 14.

Art. 14 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici

Quando la cessione delle aree indicate al precedente art. 11 non sia ritenuta opportuna dal Comune, la convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dalle delibere comunali in materia.

Quando il piano attuativo riguarda la realizzazione di medie strutture di vendita da realizzare all'interno degli Ambiti di Trasformazione, il fabbisogno di parcheggi pubblici, come definito al precedente art. 11, deve essere interamente soddisfatto all'interno del comparto oggetto del piano attuativo stesso.

Art.15 Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche

Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, vi è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.

Art. 16 Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano delle Regole). In particolare si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per quanto riguarda la definizione dei parametri e degli indici edilizi, la classificazione delle destinazioni d'uso, la dotazione di parcheggi di pertinenza.

Art. 17 Coordinamento del Piano dei Servizi col programma comunale delle opere pubbliche

In sede di formazione del Bilancio comunale e di approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del presente Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi non comporta l'applicazione della procedura di variante al Piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale, come disposto all'art. 9, comma 15 della LR 12/05..

Art. 18 Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS)

Il presente Piano dei Servizi è integrato con le disposizioni del PUGSS che ne costituisce parte integrante. Saranno del pari integrate nel presente Piano dei Servizi le successive integrazioni e varianti del PUGSS.

Art. 19 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Piano dei Servizi è integrato dai documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale e dalle disposizioni normative che lo accompagnano.

In ragione della destinazione d'uso effettivamente determinata in fase di progettazione degli interventi di realizzazione dei servizi pubblici o privati di uso pubblico è prescritto l'approfondimento sismico di secondo livello previsto dalla normativa vigente (d.d.u.o. n.19904 del 21/11/2003)