



Città di GALLARATE

Provincia di Varese

PGT

Piano di Governo
del Territorio

Assessorato all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale
Settore Programmazione Territoriale



Elaborato n°

SR2

Codice archivio

Data

Febbraio 2011

Piano dei Servizi

Norme Tecniche di Attuazione

Vicesindaco

Massimo Bossi

Assessore all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale

Massimo Bossi

Segretario Generale

Dr. Giuseppe Morrone

**Dirigente del Settore
Programmazione Territoriale**
Arch. Marta Cundari

**Responsabile del
Procedimento**

Dott. Massimo Sandoni

Adozione

Deliberazione consiliare n. 57 del 4 ottobre 2010

Deposito

dal 13 ottobre 2010 al 11 novembre 2010

Approvazione



Dipartimento di
Architettura e
Pianificazione

STUDI PREPARATORI DEL PGT: DIAP Politecnico di Milano \ Responsabile della ricerca: Gian Paolo Corda;
Gruppo di ricerca: Alessandro Barzaghi, Paolo Bossi, Fabio Bruno, Cristina Carozzi, Nicole Lanza, Raffaella Laviscio, Paola Melis.

Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I - CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.....	1
Art. 1 Contenuti del Piano dei Servizi.....	1
Art. 2 Ambito di applicazione	1
Art. 3 Elaborati del Piano dei Servizi.....	2
Art. 4 Parametri urbanistici	2
CAPO II - PRINCIPI GENERALI	2
Art. 5 Durata e decadenza dei vincoli.....	2
Art. 6 Flessibilità realizzative delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico	3
Art. 7 Diritti edificatori di compensazione delle aree a servizi.....	3
Art. 8 Diritti edificatori di compensazione delle aree destinate alle infrastrutture stradali.....	4
Art. 9 Registro delle cessioni dei diritti edificatori	4
TITOLO II – DISCIPLINA DEI SERVIZI	6
CAPO I - DEFINIZIONI.....	6
Art. 10 Definizione dei servizi pubblici e d’interesse pubblico o generale.....	6
Art. 11 Definizione dei servizi comunali	6
Art. 12 Definizione dei servizi sovra comunali	6
Art. 13 Aree per attrezzature di interesse collettivo.....	7
Art. 14 Aree per servizi scolastici.....	7
Art. 15 Aree attrezzature sportive.....	7
Art. 16 Aree per verde pubblico	7
Art. 17 Aree e strutture di parcheggio	8
Art. 18 Aree per servizi e impianti tecnologici	8
Art. 19 Strutture sanitarie e socio assistenziali	8
Art. 20 Aree per attrezzature culturali	9
Art. 21 Aree per attrezzature per il culto	9
CAPO II - SERVIZI LOCALIZZATI	9
Art. 22 Dotazione di servizi nel tessuto urbano consolidato.....	9
Art. 23 Dotazione dei servizi negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.....	9
CAPO III - SERVIZI DA LOCALIZZARE	9
Art. 24 Disciplina dei servizi alla persona nel tessuto urbano consolidato	9

TITOLO III - AREE R.A. ED E.R.P.	11
CAPO I - AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	11
Art. 25 Disciplina delle Aree di Riqualificazione ambientale	11
CAPO II – AREE PER L’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.....	11
Art. 26 Disciplina delle aree per l’Edilizia Residenziale Pubblica.....	11
TITOLO IV - NORME FINALI.....	13
Art. 27 Disciplina dei servizi comunali esistenti	13
Art. 28 Valutazione della sostenibilità dei costi	13
Art. 29 Indagini di caratterizzazione ambientale.....	13
ALLEGATO A: Diritti edificatori nelle aree destinate a servizi confermate dal PRG	14
ALLEGATO B: Diritti edificatori nelle aree destinate a servizi di nuova previsione	15
ALLEGATO C: Diritti edificatori nelle aree destinate a Riqualificazione ambientale (R.A.).....	16

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 1 Contenuti del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi (PdS), unitamente al Documento di Piano e al Piano delle Regole, è articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) ed è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.r. 11 marzo 2005 n. 12.

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

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

Art. 2 Ambito di applicazione

Il Piano dei Servizi:

- a) concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche e per assicurare, attraverso il sistema dei servizi, l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire un'adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi a tutta la popolazione comunale;
- b) costituisce elemento centrale nell'organizzazione e nella configurazione della struttura territoriale, potendosi conferire al sistema dei luoghi e degli edifici di uso collettivo una funzione di sostegno e connessione tra le diverse parti del territorio riconoscibili storicamente e/o per intenzionalità programmatica;
- c) cataloga i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (di seguito servizi) esistenti, di livello comunale e sovracomunale, verificandone i fattori di accessibilità, fruibilità e qualità;
- d) accerta la domanda di servizi espressa dalla popolazione residente e da quella da insediare;
- e) assicura la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le aree per l'edilizia residenziale pubblica, la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste;
- f) individua l'utilizzo degli stessi da parte della popolazione gravitante e fluttuante nel territorio comunale, determinando le necessità aggiuntive emergenti;
- g) indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione della dotazione di servizi;
- h) individua gli edifici e le attrezzature esistenti, destinate a servizi religiosi;
- i) recepisce il Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS).

Il Piano dei Servizi è redatto sulla base del numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, considerando:

- a) la popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- b) la popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- c) la popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

Art. 3 Elaborati del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è composto dai seguenti atti:

Relazioni

- SR 1 Relazione generale
- SR 2 Norme di attuazione

Tavole

- | | |
|--|----------|
| - ST 1 Attrezzature collettive e sistema amministrativo. Stato attuale | 1:10.000 |
| - ST 2 Servizi scolastici. Stato attuale | 1:10.000 |
| - ST 3 Attrezzature sportive. Stato attuale | 1:10.000 |
| - ST 4 Verde pubblico. Stato attuale | 1:10.000 |
| - ST 5 Aree e strutture di parcheggio. Stato attuale | 1:10.000 |
| - ST 6 Servizi e impianti tecnologici. Stato attuale | 1:10.000 |
| - ST 7 Strutture sanitarie e socio assistenziali. Stato attuale | 1:10.000 |
| - ST 8 Attrezzature culturali. Stato attuale | 1:10.000 |
| - ST 9 Attrezzature per il culto. Stato attuale | 1:10.000 |
| - ST 10 Previsioni del Piano dei Servizi | 1:5.000 |
| - ST 11 Infrastrutture per la mobilità | 1:5.000 |

Allegati

- SA1 Schede dei servizi pubblici e di uso pubblico

Art. 4 Parametri urbanistici

Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli indicati nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

CAPO II - PRINCIPI GENERALI

Art. 5 Durata e decadenza dei vincoli

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi, ivi compresi i parchi e le

attrezzature pubbliche indicati negli ambiti RA, hanno la durata di 5 (cinque) anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.

I vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.

È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

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

Art. 6 Flessibilità realizzative delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

I servizi indicati con apposita simbologia sulle aree a servizi esistenti e di nuova previsione nella Tavola ST 10 "Previsioni del Piano dei Servizi" hanno carattere indicativo e, pertanto, sulle predette aree 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.

Il disposto di cui al precedente comma non si applica alle aree che accolgono attrezzature religiose, o che sono destinate alle attrezzature stesse, che, ai sensi del 1° comma dell'art. 72 della L.r. 12/2005 e s.m.i. sono specificamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali. Nel piano dei servizi e nelle relative varianti, le aree che accolgono attrezzature religiose, o che sono destinate alle attrezzature stesse, sono specificamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'art. 70 della stessa L.r. 12/2005.

Art. 7 Diritti edificatori di compensazione delle aree a servizi

A compensazione della cessione gratuita al Comune delle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani o da atti di programmazione, e non ancora acquisite al patrimonio pubblico, il Piano dei Servizi attribuisce specifici diritti edificatori, espressi attraverso un Indice di Utilizzazione territoriale (Ut), definiti per ciascuna area con criterio ragionato, in relazione alle caratteristiche del contesto urbano e all'importanza che ciascuna area assume nella configurazione del sistema dei servizi

Questi diritti edificatori, "liberamente commerciabili" ai sensi dell'art. 11 della L.r. 12/2005 e s.m.i., possono essere trasferiti esclusivamente all'interno degli Ambiti di trasformazione urbanistica individuati nel Documento di Piano.

In alternativa, gli stessi diritti edificatori possono essere trasferiti su aree di proprietà comunale assegnate in permuta.

I diritti edificatori per ciascuna delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale sono riportate nell'**Allegato A** "Diritti edificatori nelle aree destinate a servizi confermate dal PRG", nell'**Allegato B** "Diritti edificatori nelle aree destinate a servizi di nuova previsione" e nell'**Allegato C** "Diritti edificatori nelle aree destinate a Riqualficazione ambientale (R.A.)" delle presenti norme, che indicano, rispettivamente, le aree destinate a servizi non attuate del PRG e riconfermate e le aree previste ex novo dal Piano dei Servizi.

Art. 8 Diritti edificatori di compensazione delle aree destinate alle infrastrutture stradali

Il presente articolo si applica alle aree destinate alle infrastrutture stradali individuate nella Tavola ST 11 "Infrastrutture per la mobilità", che distingue tra strade esistenti e strade di nuova previsione.

A compensazione della cessione gratuita al Comune delle aree destinate alla formazione di nuove strade, non disciplinate da Piani Attuativi, il Piano dei Servizi attribuisce un indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) pari a:

- a) 0,01 mq/mq entro gli ambiti di inedificabilità stradali e ferroviari o entro le fasce di rispetto cimiteriale;
- b) 0,17 mq/mq entro tutti gli altri Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole.

Il diritto edificatorio delle aree destinate a strade di nuova realizzazione, non ricadenti entro Piani Attuativi, è liberamente trasferibile ed utilizzabile entro gli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano, previa cessione delle aree al Comune.

In tutti i casi, il predetto indice non si applica alle aree già di proprietà comunale alla data di approvazione del PGT, ed anche nei casi in cui non si siano perfezionati gli atti di acquisizione delle sopradette aree al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione comunale.

Art. 9 Registro delle cessioni dei diritti edificatori

Le cessioni dei diritti edificatori di compensazione delle aree a servizi e delle aree destinate alle infrastrutture stradali sono riportate in un apposito registro delle cessioni dei diritti edificatori che verrà istituito con delibera di Consiglio Comunale e conterrà:

- a) il numero progressivo;
- b) la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
- c) il nome e cognome luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del titolare cui viene rilasciato il relativo certificato;

- d) l'indicazione in mq di slp di ciascuno dei diritti edificatori;
- e) l'indicazione dei dati catastali riferiti alle aree dai quali i diritti sono stati generati;
- f) l'annotazione delle successive volturazioni;
- g) gli estremi del permesso di costruire con il quale i diritti vengono consumati.

La stessa delibera consiliare stabilirà:

- il responsabile della tenuta del registro,
- le modalità e le formalità con cui verrà tenuto aggiornato e conservato il registro,
- le forme di pubblicizzazione e presa visione del registro,
- le relazioni tra registro e la rappresentazione cartografica delle aree che hanno generato il diritto edificatorio, in conseguenza della contestuale cessione in proprietà delle relative aree a titolo gratuito a favore del Comune, e quelle sulle quali i diritti sono stati utilizzati.

TITOLO II – DISCIPLINA DEI SERVIZI

CAPO I - DEFINIZIONI

Art. 10 Definizione dei servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale

Si definiscono servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale quei servizi e quelle attrezzature realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati.

Si definiscono, altresì, servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 9 comma 10 della L.r. n. 12/2005, quei servizi e quelle attrezzature che, ad esito di un processo di valutazione, e in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento, se di proprietà o gestione privata, risultano idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva, e che rispondono alla domanda espressa dalle funzioni insediate nel territorio comunale e dal bacino territoriale di attrazione del Comune, in riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità.

Oggetto, durata, caratteristiche prestazionali e modalità di gestione dei servizi, sono definiti dalla convenzione o regolamento d'uso, dall'atto di asservimento o da quello di accreditamento.

Art. 11 Definizione dei servizi comunali

Si definiscono servizi comunali:

- Le attrezzature di interesse collettivo;
- I servizi scolastici;
- Le attrezzature sportive;
- Le aree per verde pubblico;
- Le aree e le strutture di parcheggio;
- I servizi e gli impianti tecnologici;
- Le strutture sanitarie e socio assistenziali;
- Le attrezzature culturali;
- Le attrezzature per il culto.

Art. 12 Definizione dei servizi sovra comunali

Ai sensi dell'art. 33 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese si definiscono in via generale servizi sovra comunali:

- sedi universitarie e centri di ricerca;
- istituti di istruzione superiore e di formazione professionale;
- strutture sanitarie e socio assistenziali, ivi comprese cliniche, case di cura e di riposo;
- sedi di distretto ASL;
- musei e raccolte riconosciuti dalla Regione;

- strutture per manifestazioni fieristiche;
- attrezzature per lo sport o ricreative idonee ad ospitare manifestazioni di rilievo provinciale o sovracomunale;
- centri congressi; sistema amministrativo – civile di tipo non comunale.

Art. 13 Aree per attrezzature di interesse collettivo

Queste aree sono destinate ad attrezzature di interesse collettivo pubbliche e di uso pubblico destinate sia alla popolazione residente che ad un'utenza più ampia di livello sovracomunale.

Le attrezzature collettive di livello comunale sono costituite dalle sedi amministrative, degli organi tecnici e di polizia locale, dalle sedi di Circoscrizione, dagli uffici postali e da quelli delle aziende di servizi comunali.

Le attrezzature collettive di carattere sovra comunale sono costituite dalle sedi del sistema amministrativo-civile di tipo non comunale (Camera di Commercio, Agenzia delle Entrate, Tribunale, Protezione civile, Pubblica sicurezza, centri occupazionali e di volontariato).

Tra le attrezzature di interesse collettivo si considera il campo di sosta o di transito dei nomadi.

Gli edifici e i complessi consentiti saranno soggetti alle norme vigenti relative alle singole destinazioni d'uso degli impianti.

Art. 14 Aree per servizi scolastici

Queste aree sono destinate alle attrezzature di cui al Decreto legislativo Decreto Legislativo 19 febbraio 2004, n. 59, e riguardano la scuola dell'infanzia ed il primo ciclo dell'istruzione che si articola in scuola primaria e scuola secondaria di primo grado.

Queste aree sono inoltre destinate ad asili nido pubblici e privati di uso pubblico.

Le attrezzature collettive di livello sovra comunale sono costituite dalle sedi universitarie e centri di ricerca e dagli istituti di istruzione superiore e di formazione professionale sia pubblici che privati di uso pubblico.

Art. 15 Aree attrezzature sportive

Queste aree sono destinate ad accogliere le attrezzature relative al tempo libero, ad impianti sportivi o spazi per il gioco e la ricreazione e sono costituite da attrezzature pubbliche e private di uso pubblico quali campi sportivi, piscine, campo del tiro con l'arco, palestre, tennis club, centri fitness.

Art. 16 Aree per verde pubblico

Sono relative a giardini, parchi urbani e alle aree a prato o alberate compresenti con altre aree a servizi.

Nelle aree per verde pubblico non sarà permessa alcuna modificazione della preesistente situazione plani-altimetrica del terreno, se non in casi particolari che verranno valutati di volta in volta in relazione alla particolare destinazione di zona.

Pertanto, per procedere a qualsiasi spianamento, scavo, riporto di terreni, tombamento e deviazioni di corsi d'acqua, disboscamento di terreni situati nelle zone verdi del territorio comunale, a prescindere dai pareri o autorizzazioni che comunque la legge possa richiedere ad altri enti, dovrà essere presentata al Sindaco apposita richiesta di nulla osta.

Sarà invece consentito il normale sfoltimento e l'avvicendamento arboreo nelle macchie boscate.

Art. 17 Aree e strutture di parcheggio

Le aree destinate a tale uso sono destinate alla formazione di parcheggi sia a raso che in struttura.

I parcheggi a raso, dovranno prevedere alberature ad alto fusto che consentano la formazione di un ombrello arboreo.

Le alberature dovranno disporsi in filari continui, inserite in una maglia che consenta la più razionale utilizzazione del terreno; in linea di massima detta maglia potrà avere il modulo di 6,50 - 7,00 m.

In queste aree è consentita l'esecuzione delle opere pertinenti alla sistemazione e pavimentazione delle aree di sosta e di manovra; saranno ammesse eventuali modeste costruzioni attinenti l'uso dell'area, nonché attrezzature per mercato ove espressamente indicato nella cartografia con il simbolo (M).

I parcheggi in struttura potranno essere sia in interrato che in elevazione e dovranno rispettare il dettato normativo di cui al D.M. 1° febbraio 1986.

Art. 18 Aree per servizi e impianti tecnologici

Le aree per impianti tecnologici riguardano i servizi e gli impianti tecnologici quali l'acquedotto comunale, la centrale telefonica, gli impianti per la fornitura di energia elettrica, l'impianto per la fornitura di gas metano, nonché i depositi e le officine per la manutenzione degli stessi impianti.

In queste aree sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

Gli interventi sono soggetti a permesso di costruire.

Ove tali impianti e attrezzature siano localizzati entro o in prossimità di zona di interesse paesistico e ambientale, gli impianti stessi dovranno essere progettati con particolari cautele e modalità di inserimento.

Art. 19 Strutture sanitarie e socio assistenziali

Le aree per le strutture sanitarie e socio assistenziali di livello sovra comunale comprendono l'Ospedale S. Antonio Abate, la sede distrettuale dell'Asl, le strutture private contrattualizzate con il servizio sanitario regionale e le Residenze Sanitarie Assistenziali (R.S.A.).

Le aree per le strutture sanitarie e socio assistenziali di livello comunale comprendono le strutture associative e i centri diurni per disabili, dell'A.V.I.S., della Croce Rossa Italiana, i consultori familiari, pubblico e privato, il Centro di aggregazione giovanile (C.A.G.), il SerT (Servizi per le Tossicodipendenze) e la Clinica veterinaria.

Art. 20 *Aree per attrezzature culturali*

Le aree destinate agli spazi culturali di livello comunale sono relativi alla biblioteca civica, ai teatri, alle sale conferenze, alla Villa Calderara sulla collina di Cedrate.

Le aree destinate agli spazi culturali di livello sovracomunale sono quelle relative ai musei e alle raccolte riconosciute dalla Regione Lombardia.

Art. 21 *Aree per attrezzature per il culto*

Le aree destinate agli edifici per il culto sono quelle normate al Titolo IV, Capo III, articoli 70 e seguenti della L.r. 12/2005 e s.m.i.

CAPO II - SERVIZI LOCALIZZATI

Art. 22 *Dotazione di servizi nel tessuto urbano consolidato*

Nei Piani Attuativi ricadenti all'interno del tessuto urbano consolidato deve essere assicurata la dotazione prevista all'Art. 13 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 23 *Dotazione dei servizi negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano*

I servizi riguardanti gli Ambiti di trasformazione urbana sono localizzati e definiti, per entità e natura, nei relativi piani attuativi, redatti con riferimento alle rispettive schede di indirizzo per l'assetto del territorio di cui alle Norme di Attuazione del Documento di Piano.

Alle aree per le infrastrutture per la mobilità individuate nella Tavola ST 11 "Infrastrutture per la mobilità", ricadenti entro gli Ambiti di trasformazione è riconosciuto il medesimo indice di Utilizzazione territoriale proprio (Ut pr).

CAPO III - SERVIZI DA LOCALIZZARE

Art. 24 *Disciplina dei servizi alla persona nel tessuto urbano consolidato*

Qualora i servizi alla persona siano realizzati su aree o in edifici di proprietà privata, il diritto edificatorio o la volumetria di cui al comma precedente, possono essere ceduti in tutto o in parte, una volta avvenuto l'asservimento, il convenzionamento o l'accreditamento del servizio stesso. Di tale cessione è fatta annotazione nel registro di cui all'Art. 9 delle presenti norme.

In caso di cessazione del servizio, l'area o l'edificio riassumono la destinazione d'uso prevista dal Piano delle Regole, sempreché si provveda all'acquisizione dei diritti edificatori alienati. Qualora,

entro un anno dalla cessazione, a ciò non si dia luogo, ovvero non si provveda a demolire quanto realizzato, la demolizione avverrà a cura del Comune, previa escussione della fideiussione a tal fine prestata all'atto dell'asservimento, convenzionamento o accreditamento del servizio stesso.

TITOLO III - AREE R.A. ED E.R.P.

CAPO I - AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Art. 25 *Disciplina delle Aree di Riqualificazione ambientale*

Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica, di cui al Capo IV delle NTA del Piano delle Regole, il verde urbano relativo alle Aree di riqualificazione ambientale (R.A.), è finalizzato a favorire il miglioramento della qualità ambientale urbana, in ragione delle funzioni ecologiche, paesaggistiche e sociali che rivestono.

Le Aree di riqualificazione ambientale sono strategiche nel mantenimento dei corridoi ecologici e la loro non trasformabilità urbanistica si traduce in interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

La disciplina d'uso e d'intervento relativa agli edifici esistenti nelle Aree di riqualificazione ambientale (R.A.) è contenuta negli articoli 38 e 39 delle NTA del Piano delle Regole.

Per tali aree si applicano le misure compensative fissate nelle presenti Norme di attuazione all'**Allegato C** "Diritti edificatori nelle aree destinate a Riqualificazione ambientale (R.A.)".

CAPO II – AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 26 *Disciplina delle aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica*

Le aree di nuova previsione destinate ad Edilizia residenziale Pubblica (ERP) sono puntualmente identificate nella Tavola ST 10 "Previsioni del Piano dei Servizi".

Queste aree sono destinate alla realizzazione di alloggi che saranno realizzati nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti.

Gli interventi di Edilizia residenziale Pubblica potranno essere realizzati sia su iniziativa pubblica che su iniziativa privata e saranno destinati a:

- nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- giovani coppie a basso reddito;
- anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- studenti fuori sede;
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della Legge n. 9 del 2007;
- immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni in Regione Lombardia.

a) *Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi*

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dagli strumenti attuativi.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi consentibili a giudizio dell'Amministrazione Comunale in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dagli strumenti attuativi.

Le costruzioni artigianali ammesse dovranno mantenere da tutti i confini una distanza minima di ml 5,00 e dovranno presentare un aspetto decoroso e non contrastante con l'ambiente.

Distacco tra i fabbricati (Df): non inferiore all'altezza delle fronti più alte. Qualora fra i fabbricati fosse interposto il confine di proprietà ed uno dei fabbricati fosse preesistente all'adozione delle presenti norme, il nuovo edificio dovrà rispettare solo le distanze dal confine.

b) Consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste

Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,5 mq/mq.

c) Rapporti di copertura esistenti e previsti

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime e minime

Altezza dei fabbricati (H): 22,00 m.

L'altezza delle fronti (Hf): non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante, aumentata dell'eventuale maggiore distanza delle facciate dal ciglio stradale, fatta eccezione per quegli edifici compresi nei Piani Attuativi.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.2 UC - 3.3 UC - UA - UIR - CTF.

f) Requisiti di efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente e alle Norme Ambientali allegate al Regolamento Edilizio comunale.

g) Altre prescrizioni

La dotazione di posti auto deve essere pari o superiore a quanto previsto dalla Legge 122/1989.

Per gli edifici che prevedono al loro interno negozi o esercizi pubblici, dovranno essere rispettate le quantità minime di aree di parcheggio richiamate nel Piano delle Regole.

TITOLO IV - NORME FINALI

Art. 27 Disciplina dei servizi comunali esistenti

Le aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale comunali esistenti alla data di adozione del PGT, individuate nelle Tavole da ST1 a ST9 del Piano dei Servizi, nonché quelle in corso di realizzazione alla stessa data, sono confermate nella loro destinazione.

Art. 28 Valutazione della sostenibilità dei costi

La sostenibilità dei costi delle previsioni del Piano dei Servizi sarà verificata in sede di Programma triennale delle opere pubbliche e suoi aggiornamenti.

A tal fine, la Relazione Generale del Piano dei Servizi contiene una stima dei costi relativa agli interventi, in relazione ai diversi tipi di servizio previsti.

Art. 29 Indagini di caratterizzazione ambientale

Per la riconversione a servizi pubblici e di uso pubblico o generale di aree interessate da attività industriale pregressa si fa riferimento all'Art. 59 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

ALLEGATO A: Diritti edificatori nelle aree destinate a servizi confermate dal PRG

ID	Superficie (mq)	Ut (mq/mq)	ID	Superficie (mq)	Ut (mq/mq)	ID	Superficie (mq)	Ut (mq/mq)
R1	2.100	0,17	R31	5.480	0,01	R61	2.691	0,17
R2	2.858	0,17	R32	1.110	0,01	R62	4.180	0,17
R3	4.115	0,01	R33	1.352	0,33	R63	1.636	0,33
R4	2.826	0,17	R34			R64	3.300	0,33
R5	988	0,17	R35	4.614	0,01	R65	583	0,33
R6	335	0,17	R36	11.603	0,17	R66	577	0,33
R7	592	0,17	R37	8.436	0,01	R67	2.624	0,33
R8	2.150	0,17	R38	7.480	0,01	R68	404	0,33
R9	1.420	0,33	R39	169	0,17	R69	6.750	0,33
R10	339	0,17	R40	254	0,33	R70	3.858	1,00
R11	1.005	0,17	R41	3.722	0,17	R71	1.326	0,33
R12	1.266	0,17	R42	92	0,17	R72	613	0,33
R13	305	0,17	R43	943	0,17	R73	2.642	0,33
R14	583	0,17	R44	787	0,17	R74	2.059	0,10
R15	1.752	0,17	R45	22.663	0,17	R75	9.504	0,17
R16	10.756	0,17	R46	23.245	0,17	R76	2.291	0,17
R17	988	0,17	R47	2.856	0,17	R77	850	0,33
R18	1.284	0,17	R48	1.891	0,17	R78	735	0,17
R19	741	0,17	R49	4.742	0,17	R79	196	0,17
R20	13.817	0,01	R50	1.569	0,01	R80		
R21	8.474	0,01	R51	7.331	0,17	R81		
R22	9.571	0,10	R52	2.642	0,17	R82	2.685	0,17
R23	7.456	0,10	R53	1.374	0,33	R83	21.846	0,17
R24	25.216	0,10	R54	1.331	0,17	R84	2.541	0,17
R25	2.314	0,17	R55	9.501	0,17	R85	1.650	0,17
R26	1.355	0,33	R56	761	0,33	R86	25.974	0,17
R27	5.736	0,01	R57	4.649	0,17	R87	13.702	0,01
R28	1.120	0,17	R58	1.428	0,17	R88	1.808	0,17
R29	3.935	0,01	R59	5.552	0,17	R89	3.051	0,33
R30	680	0,01	R60	1.959	0,17	TOTALE	375.709	

ALLEGATO B: Diritti edificatori nelle aree destinate a servizi di nuova previsione

ID	Superficie (mq)	Ut (mq/mq)	ID	Superficie (mq)	Ut (mq/mq)	ID	Superficie (mq)	Ut (mq/mq)
N1	2.343	0,17	N16	2.344	0,17	N31		
N2	493	0,01	N17	23.428	0,17	N32	3.258	0,01
N3	6.940	0,33	N18	8.537	0,17	N33	4.569	0,17
N4	2.491	0,17	N19	9.861	0,19	N34	1.425	0,17
N5	4.305	0,01	N20	11.234	0,01	N35	3.081	1,00
N6	3.569	0,33	N21	16.930	0,17	N36	11.050	0,33
N7	32.806	0,01	N22	964	1,00	TOTALE	280.408	
N8	13.789	0,01	N23	6.274	0,17			
N9	5.410	0,01	N24	1.944	0,01			
N10	12.762	0,01	N25	19.575	0,01			
N11	2.888	0,17	N26	3.585	0,01			
N12	22.720	0,17	N27	4.997	0,01			
N13			N28	4.668	0,01			
N14	12.331	0,17	N29	3.795	0,17			
N15	12.366	0,17	N30	3.676	0,17			

ALLEGATO C: Diritti edificatori nelle aree destinate a Riqualificazione ambientale (R.A.)

ID	Superficie (mq)	Ut (mq/mq)
RA1	946.416	0,19
RA2	10.827	0,66
RA3	9.566	0,66
RA4	77.978	0,19
RA5	102.694	0,19
RA6	50.680	0,19
RA7	84.811	0,19
RA8	41.245	0,19
RA9	41.207	0,19
TOTALE	1.365.424	