



Comune di Agrate Brianza

Provincia di Monza e della Brianza

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI



Norme di Governo dei Servizi

elaborato n.

PS $\frac{03}{01}$

Progettisti

Studio associato



progetti di architettura
e urbanistica

arch. Franco Resnati

arch. Fabio Massimo Saldini

Collaboratori

arch. Paolo Dell'Orto

procedura amministrativa

ADOZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____

APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____

PUBBLICAZIONE: BURL n. _____ DEL _____



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	5
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.....	6
Art. 4. Norma di raccordo con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e settoriale e con i regolamenti comunali	7
Art. 5. Deroghe	7
Art. 6. Difformità rispetto al Piano dei Servizi	8
TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI	9
Art. 7. Modalità di attuazione del Piano dei Servizi	9
Art. 8. Determinazione delle tipologie di servizi che possono concorrere al soddisfacimento della dotazione di strutture e infrastrutture di interesse pubblico e generale di competenza del PGT.	9
Art. 9. Dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da assicurare nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione	11
Art. 10. Mutamenti di destinazione d'uso che comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.....	13
Art. 11. Monetizzazione	14
Art. 12. Utilizzo del patrimonio comunale per la realizzazione di parcheggi	14
Art. 13. Criteri relativi alla valorizzazione dell'iniziativa privata	15
Art. 14. Criteri di valutazione in ordine a specifiche proposte di iniziativa privata	15
14.1. caratteristiche intrinseche del servizio offerto	16
14.2. caratteristiche intrinseche della localizzazione del servizio offerto	16
14.3. caratteristiche intrinseche della struttura del servizio proposto	16
Art. 15. Criteri in merito alla modalità di computo della dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da assicurare nei Piani Attuativi	16
TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA PER IL SISTEMA DEI SERVIZI	19
Art. 16. Ambito di applicazione.....	19
Art. 17. Aree per attrezzature di interesse comune.....	19
Art. 18. Aree per servizi abitativi.....	19
Art. 19. Aree per l'istruzione	20
Art. 20. Sistema del verde	20
Art. 21. Aree per impianti ed attrezzature sportive	21
Art. 22. Aree per i parcheggi	21
Art. 23. Impianti tecnologici	21
TITOLO IV - NORME FINALI E TRANSITORIE	23
Art. 24. Piani attuativi vigenti	23
Art. 25. Titoli abilitativi edilizi in corso di efficacia.....	23
Art. 26. Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni del piano dei servizi.....	23
Art. 27. Aree obiettivo di qualità territoriale e aree obiettivo di qualità urbana.....	23
Art. 28. Circolari.....	24
Art. 29. Misure di salvaguardia.....	24
Art. 30. Abrogazione di norme.....	24





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, rappresenta l'esito del processo di attività conoscitive, valutative, regolative e di programmazione, volte a perseguire la tutela e la valorizzazione del territorio, la pianificazione urbanistica degli interventi, la disciplina degli usi e delle trasformazioni dello stesso in relazione a obiettivi di sviluppo sostenibile, in coerenza con la pianificazione territoriale regionale e provinciale, con la strumentazione regionale e provinciale di settore e con gli strumenti di pianificazione e gestione del sistema delle aree regionali protette.
2. Il PGT persegue finalità di tutela, gestione e valorizzazione del paesaggio, di tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, di miglioramento qualitativo del sistema insediativo e infrastrutturale, declinando i principi dello sviluppo sostenibile in appropriate strategie locali di pianificazione del territorio.
3. Il PGT definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
 - a) il documento di piano (di seguito denominato DP);
 - b) il piano dei servizi (di seguito denominato PS);
 - c) il piano delle regole (di seguito denominato PR).
4. Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale (di seguito denominati PA).

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

1. Il PS, ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, disciplina gli ambiti del territorio comunale destinati ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate.
2. Il PS, al fine di assicurare un equo accesso ai servizi pubblici ed integrare i bisogni sociali fondamentali dei cittadini con la protezione ambientale, promuove scelte di mobilità sostenibili, individua le aree e le opere necessarie a migliorare e qualificare i servizi già presenti sul territorio e a realizzare i servizi di nuova previsione, attiva azioni di partenariato pubblico-privato per assicurare spazi pubblici di alta qualità, detta le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione e la realizzazione dei servizi.
3. Le previsioni contenute nel PS, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Le presenti norme di governo dei servizi, di seguito denominate NGS, dispongono la disciplina relativa al governo del sistema dei servizi, sono parte costitutiva del PS e integrano le disposizioni contenute negli elaborati grafici, assumendone il medesimo valore normativo.
5. Il PS, al fine di garantire il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, contiene quanto previsto dall'articolo 58 bis, comma 3, lettera b) e individua e definisce le infrastrutture pubbliche necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica. Nelle more dell'approvazione dello studio comunale di gestione del rischio idraulico, è fatto espresso richiamo e rinvio al documento semplificato del rischio idraulico comunale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 17 luglio 2019.
6. Il PS è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) di cui all'articolo 38 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26.



7. Il PS è integrato, per quanto riguarda le aree che accolgono attrezzature religiose o che sono destinate alle attrezzature stesse, dal piano delle attrezzature religiose di cui all'articolo 72 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

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

1. Il PS è redatto in coerenza con gli obiettivi definiti dal DP ed in accordo con la disciplina del territorio e del paesaggio definita dal PR.

2. Nel PS i riferimenti agli indici urbanistici e ai parametri edilizi sono tratti dalle definizioni contenute nel PR e specificatamente nelle norme di governo del territorio, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio. Analogamente, i riferimenti alle declinazioni delle opere di urbanizzazione, sono dedotti dalle norme di governo del territorio del PR, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio.

3. Ai fini della disciplina delle distanze, della disciplina generale della perequazione, compensazione e incentivazione, delle norme di tutela dell'ambiente e del paesaggio, è fatto espresso richiamo e rinvio alle norme di governo del territorio del PR.

4. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, le attività di trasformazione territoriale sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni dettate dallo studio relativo alla definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT redatto in conformità alle metodologie contenute nei criteri attuativi di cui all'articolo 57 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

5. In particolare lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica contiene:

- a) il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino -Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI) e Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGR)- ;
- b) 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 e geotecnica e vulnerabilità idraulica e idrogeologica del territorio, attribuiscono l'articolazione della classe di fattibilità in funzione delle limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e delle 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 dalle disposizioni nazionali e regionali vigenti, dagli studi inerenti il reticolo idrico principale, il reticolo dei canali di bonifica e/o irrigazione gestiti dai Consorzi di Bonifica e il reticolo idrico minore, secondo le rispettive competenze.

7. Al fine della prevenzione e del controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per la salute umana e per l'ambiente, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 26 giugno 2015, n. 105 è fatto esplicito rinvio all'elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti" (di seguito denominato ERIR), relativo al controllo dell'urbanizzazione nelle aree in cui sono presenti stabilimenti nei quali sono presenti sostanze pericolose all'interno di uno o più impianti, comprese le infrastrutture o le attività comuni o connesse.

8. Sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel rapporto ambientale, gli esiti della valutazione ambientale strategica e delle verifiche di assoggettabilità (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 negli elaborati di VAS, dettano direttive e misure per la mitigazione e la compensazione delle pressioni sulle componenti ambientali, da approfondire adeguatamente nelle successive fasi della pianificazione attuativa e della progettazione edilizia.



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

1. Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle disposizioni dettate dagli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale e provinciale, secondo la rispettiva competenza. In particolare:

- a) il piano territoriale regionale, di seguito denominato PTR, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 951 del 19 gennaio 2010 e successivi aggiornamenti –comprensivo dell'integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della legge regionale 8 novembre 2014 , n. 31 per la riduzione del consumo di suolo, approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018- costituisce atto fondamentale di indirizzo, agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione, nonché di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province; ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della vigente legislazione. Le previsioni del PTR hanno efficacia prescrittiva e prevalente nei casi e nei termini di cui all'articolo 20 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- b) il piano territoriale di coordinamento provinciale della Provincia di Monza e della Brianza, di seguito denominato PTCP, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 16 del 10 luglio 2013, è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale per i contenuti e nei termini di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Le previsioni del PTCP hanno efficacia prescrittiva e prevalente nei casi e nei termini di cui all'articolo 18 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

2. Al fine di assicurare la coerenza delle azioni di governo, l'integrazione delle politiche settoriali, il coordinamento territoriale e fattoriale degli interventi, l'Amministrazione comunale provvede, nei modi e nei termini definiti dalla legislazione vigente e dagli atti di programmazione settoriale e intersettoriale, a sottoporre ad accertamento di coerenza e compatibilità i piani e i programmi comunali vigenti con gli atti della pianificazione territoriale e, laddove necessario, alla loro armonizzazione con il PGT.

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

4. Al fine di garantire il pieno raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti dal PGT, l'Amministrazione comunale può promuovere studi e ricerche, programmi di intervento e piani settoriali per approfondimenti conoscitivi e per la definizione di politiche strategiche connesse ai sistemi paesaggistici e territoriali e agli assetti infrastrutturali e urbani (piano urbano del traffico, programmi di miglioramento agricolo-ambientale, piani particolareggiati e piani attuativi per la valorizzazione dei centri storici ecc...).

Art. 5. 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. La deroga può essere altresì assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

4. Nei modi e nei termini disciplinati dagli articoli 40 bis e 40 ter della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, possono essere disposte le deroghe previste in materia di patrimonio edilizio dismesso con criticità e di recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati.

Art. 6. Difformità rispetto al 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, sempre ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare lo stato di fatto alle previsioni del PS.



TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 7. Modalità di attuazione del Piano dei Servizi

1. Il PS in conformità alle leggi vigenti, si attua mediante pianificazione attuativa e interventi diretti, di iniziativa pubblica e privata.
2. L'attuazione degli interventi previsti dal PS, è consentita nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, della mobilità, dell'inquinamento acustico e atmosferico, nonché nel rispetto degli studi e dei piani di settore allegati al PGT.
3. Il reperimento delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale avviene a mezzo di iniziativa pubblica diretta o attraverso cessioni nell'ambito dei PA e degli ambiti di trasformazione ovvero tramite la realizzazione di servizi e attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento e da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.
4. Le aree su cui tali servizi non siano già stati realizzati e che non siano già di proprietà di Enti pubblici, o comunque istituzionalmente preposti alla realizzazione e/o gestione dei servizi, e per le quali il PS ne riserva l'attuazione ad Enti pubblici, sono preordinate alla acquisizione pubblica da parte del Comune o di altri soggetti qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d), del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327.
5. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del PS che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
6. La realizzazione da parte dei privati di servizi e attrezzature di interesse generale, è comunque subordinata a verifica valutativa da parte dell'Amministrazione comunale nei modi e nei termini disposti dalle presenti NGS.
7. 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.
8. La declinazione e il regime giuridico degli interventi edilizi sono definiti dalla vigente legislazione statale.
9. Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione di approvazione del progetto esecutivo, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, equivale al permesso di costruire.

Art. 8. Determinazione delle tipologie di servizi che possono concorrere al soddisfacimento della dotazione di strutture e infrastrutture di interesse pubblico e generale di competenza del PGT.

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, 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 di competenza del PGT, 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:

ISTRUZIONE, FORMAZIONE

Strutture scolastiche

- Materne
- Elementari
- Secondarie inferiori
- Secondarie superiori
- 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 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 antiviolenza per le donne
- Servizi per gli anziani
- Servizi per disabili
- Servizi per persone a rischio di emarginazione grave (immigrati, nomadi, prostitute, ex carcerati)

SERVIZI ABITATIVI

- Servizi abitativi pubblici
- Servizi abitativi sociali
- Housing sociale

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 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

INFRASTRUTTURE E IMPIANTISTICA TECNOLOGICA

Impianti comunali e consortili di prelievo e trattamento dell'acqua destinata al consumo umano

impianti di depurazione comunali e consortili, impianti raccolta e smaltimento rifiuti comunali e consortili.

MOBILITÀ

Parcheggi pubblici

Stazioni e fermate

SISTEMA DEL VERDE

Parchi urbani

Parchi territoriali

Parchi attrezzati

Orti botanici

Orti urbani ricreativo-sociali

Dotazioni ecologiche ed ambientali

Art. 9. 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 commerciali e degli insediamenti terziari e produttivi di servizi, da assicurare nei PA e negli ambiti di trasformazione.

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

a) insediamenti residenziali = 80% della Slp destinata a tale funzione;



- b) insediamenti produttivi di beni = 20% della SIp destinata a tale funzione;
- c) insediamenti commerciali, terziari e produttivi di servizi = 100% della SIp destinata a tale funzione;
- d) insediamenti residenziali nei PA all'interno dei centri storici = 55% della SIp destinata a tale funzione.

3. La capacità insediativa è determinata in ragione della capacità edificatoria complessiva attribuita al PA, comprensiva degli eventuali edifici esistenti che il PA prevede di mantenere.

4. Ai fini delle presenti NGS, per insediamenti produttivi di beni si intendono le attività individuate con le lettere C, D, E, F di cui all'articolo 23 delle norme di governo del territorio del PR; per insediamenti commerciali, terziari e produttivi di servizi si intendono le attività, non qualificate come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, individuate con le lettere G, H, I, J, K, L, M, N, P, Q, R, S di cui all'articolo 23 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 e degli ambiti di trasformazione.

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 e negli ambiti di trasformazione, 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 l'ambito di trasformazione e 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. È altresì facoltà dell'Amministrazione comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, il concorso dei singoli PA e dei singoli ambiti di trasformazione alla realizzazione di attrezzature e infrastrutture pubbliche considerate strategiche per il raggiungimento di obiettivi di qualità urbana, anche esternamente al PA e all'ambito di trasformazione; in tale caso, il soddisfacimento della dotazione minima prescritta dal PS è determinata 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 l'ambito di trasformazione e 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.



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, conformemente ai disposti delle presenti NGS, od il recupero delle stesse dotazioni in aree esterne all'intervento urbanistico, identificate dall'Amministrazione comunale.

11. Ai sensi dell'articolo 150 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, in caso di insediamento di medie strutture di vendita nei centri abitati, mediante il recupero di edifici esistenti, previo accertamento di idonee condizioni di accessibilità pubblica e pedonale, la dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico può essere definita da apposita convenzione con il comune, anche in deroga alle dotazioni minime di cui al PGT e con l'individuazione di parcheggi limitrofi sostitutivi per l'utenza. Nei casi di insediamento, mediante il recupero di edifici esistenti, di medie strutture di vendita nelle unità territoriali qualificate dal piano delle regole come "CS - Centri storici e nuclei di antica formazione", l'Amministrazione comunale può valutare, in relazione alla sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere, la non necessità del reperimento della dotazione di parcheggi nei casi in cui l'intervento ricada in ambiti assoggettati a misure permanenti di limitazioni del traffico veicolare.

12. Le dotazioni di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale prescritte dalle presenti NGS per i PA e per gli ambiti di trasformazione, 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. 10. 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.

2. Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni 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. 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, a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'articolo 8 delle norme di governo del territorio del PR, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.

4. 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, conformemente ai disposti di cui all'articolo 11 delle presenti



NGS, od il recupero delle stesse dotazioni in aree esterne all'intervento urbanistico, identificate dall'Amministrazione comunale.

5. Il reperimento delle dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione è obbligatorio, quando ricorrono le seguenti fattispecie:

- a) l'intervento di mutamento di destinazione d'uso interessi una superficie lorda di pavimento superiore a mq 250, nel caso di mutamenti da destinazione residenziale a destinazione terziaria e produzione di servizi;
- b) l'intervento di mutamento di destinazione d'uso interessi una superficie lorda di pavimento superiore a mq 250, nel caso di mutamenti da destinazione produttiva di beni a destinazione terziaria e produzione di servizi;
- c) l'intervento di mutamento di destinazione d'uso interessi una superficie lorda di pavimento superiore a mq 500, nel caso di mutamenti da destinazione produttiva di beni a destinazione residenziale;
- d) l'intervento di mutamento di destinazione d'uso sia finalizzato alla concretizzazione di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

6. In tali casi, e specificatamente qualora la nuova destinazione d'uso comporti una dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale maggiore di quella della destinazione in atto, il Permesso di Costruire Convenzionato deve prevedere la cessione di aree determinate come differenza tra la quantità che deve essere assicurata per la nuova destinazione e la quantità determinata per la destinazione precedente.

7. Nei casi di realizzazione di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato il reperimento delle dotazioni aggiuntive è prioritariamente finalizzato alla realizzazione di parcheggi. In caso di insediamento di medie strutture di vendita nei centri abitati, mediante il recupero di edifici esistenti, si applicano i disposti di cui al comma 11 dell'articolo 10 delle presenti NGS.

8. Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 1 dell'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR e individuata negli elaborati di PR, all'interno delle categorie di cui all'articolo 23 ter del DPR 6 giugno 2001, n. 380 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi. Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994.

Art. 11. Monetizzazione

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. A tale fine, l'eventuale proposta di monetizzazione, deve essere corredata da idonea perizia di stima che commisuri l'entità della monetizzazione in ragione del reale vantaggio economico assicurato agli operatori per la mancata cessione e che rapporti, comunque, tale valore all'effettiva stima per l'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale di aree idonee alle finalità pubbliche.

3. 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. 12. Utilizzo del patrimonio comunale per la realizzazione di parcheggi

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. 13. Criteri relativi alla valorizzazione dell'iniziativa privata

1. Il PS incentiva la valorizzazione dell'iniziativa privata e forme di collaborazione pubblico-privato idonee a garantire il miglioramento dell'offerta dei servizi. Per coniugare l'esigenza di implementare le possibilità di gestione delle dotazioni di servizi da parte dei privati con l'opportunità di disporre di un adeguato patrimonio di aree disponibile per l'Amministrazione comunale, e al fine di mantenere un equilibrato rapporto tra le aree di proprietà pubblica le aree asservite all'uso pubblico e quelle oggetto di regolamento d'uso, queste ultime non potranno incidere, complessivamente, per una quota maggiore del 50% delle aree a servizi previste dal PS.

2. Costituisce titolo preferenziale per l'accettazione della regolamentazione d'uso in luogo della cessione di aree o dell'asservimento, la previsione di gestione dei servizi da parte di enti o associazioni "no profit" riconosciute; 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 a tutela delle esigenze dei cittadini che possono fruirne e nel rispetto delle esigenze di efficienza e imparzialità cui l'erogazione deve uniformarsi.

Art. 14. Criteri di valutazione in ordine a specifiche 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, riservi espressamente alla realizzazione diretta da parte del comune.

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

- strutture inerenti attività scolastiche (scuole private, università);



- strutture inerenti attività sportive (palestre, impianti sportivi privati);
- strutture inerenti attività assistenziali (case di cura, di riposo e strutture ricreative per anziani, ricoveri);
- strutture inerenti attività sanitarie (cliniche e case di cura private, ambulatori, centri diagnostici e riabilitativi);
- strutture inerenti attività culturali (musei, biblioteche, centri 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 criteri di seguito evidenziati.

14.1. caratteristiche intrinseche del servizio offerto

- a) "rarietà" del servizio offerto: criteri di priorità per servizi non "banali";
- b) presenza a livello comunale del servizio offerto: criteri di priorità per servizi assenti o poco presenti;
- c) presenza a livello di area vasta di riferimento del servizio offerto: criteri di priorità per servizi assenti o poco presenti;
- d) forma gestionale del servizio offerto: criteri di priorità per servizi che prevedono forme gestionali autosufficienti o con forme di finanziamento certe;
- e) riconoscimento del servizio offerto: criteri di priorità per servizi che prevedono forme gestionali certificate (certificazione ISO, Qualità ecc...);
- f) 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.

14.2. caratteristiche intrinseche della localizzazione del servizio offerto

- a) conformità con le previsioni del PS;
- b) accessibilità dell'area;
- c) localizzazione entro la superficie urbanizzata;
- d) localizzazione in ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana.

14.3. caratteristiche intrinseche della struttura del servizio proposto

- a) inserimento architettonico nel contesto urbano;
- b) valutazione paesistico-ambientale del progetto;
- c) riuso del patrimonio edilizio esistente finalizzato a implementare l'efficienza e la sicurezza;
- d) soluzioni per il superamento delle barriere architettoniche;
- e) soluzioni per il contenimento di consumo di energia;
- f) soluzioni tecnologiche innovative.

Art. 15. Criteri in merito alla modalità di computo della dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da assicurare nei Piani Attuativi

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



2. Il costo dell'opera deve essere determinato sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica, redatto conformemente alle norme che regolamentano la realizzazione di opere e lavori pubblici, corredato da computo metrico redatto in base al listino prezzi vigente nel comune di Agrate Brianza, con sconto pari alla media degli sconti desunti dagli appalti di lavori aggiudicati dal Comune nell'ultimo triennio.

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





TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA PER IL SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 16. 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 delle presenti NGS, applicati con riferimento alla superficie di pertinenza delle predette infrastrutture e attrezzature e in ragione all'effettiva articolazione del servizio previsto.
4. È, inoltre, esplicitata la disciplina relativa alle infrastrutture e agli impianti tecnologici che riguarda anche opere non qualificabili come servizi ai sensi dell'ordinamento vigente e del presente PS, ma che rappresentano elementi essenziali per l'urbanizzazione del territorio.

Art. 17. Aree per attrezzature di interesse comune

1. Le attrezzature di interesse comune comprendono i servizi alla persona e alla famiglia, la pubblica amministrazione, i servizi per l'impresa, le attività ricreative e culturali. Riguardano altresì i servizi di interesse sovracomunale, finalizzati al soddisfacimento delle domande espresse dal bacino territoriale di area vasta di riferimento.

Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità

2. Il PS si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti.
3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	0,600	mq/mq
Rcf	50	%
Ip	15	%
H max	12,50	m

4. L'ambito di trasformazione individuato dal DP e finalizzato alla realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche di uso pubblico o di interesse generale, è disciplinato dalle schede di indirizzo progettuale del DP.

Prescrizioni particolari

5. Ferme restando le disposizioni inerenti i criteri relativi alla valorizzazione dell'iniziativa privata di cui all'articolo 13 delle presenti NGS, sono comunque ammesse limitate attività, di natura e di interesse comunque generale, integrative dell'attività prevalente.

Art. 18. Aree per servizi abitativi

1. I servizi abitativi comprendono i servizi finalizzati a soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, nonché di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio.



Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità

2. Il PS si realizza mediante PA, di attuazione dell'ambito di trasformazione individuato nel DP.

3. La disciplina normativa, le modalità di attuazione e i parametri di edificabilità sono indicati nel DP.

4. Ad avvenuta completa concretizzazione delle previsioni del PA, il PS si attua attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri:

If esistente

Rcf esistente

Ip esistente

H max esistente

5. La disciplina degli interventi integrativi delle misure di perequazione sociale, sono disciplinati dall'articolo 32 delle norme di governo del territorio del PR e dalle schede di indirizzo progettuale del DP per i singoli ambiti di trasformazione.

6. Gli interventi per servizi abitativi già realizzati sono disciplinati dal PR nei diversi ambiti del tessuto urbano consolidato in cui sono ricompresi.

Art. 19. Aree per l'istruzione

1. Le aree per l'istruzione comprendono le strutture scolastiche, le strutture formative e i servizi sociali per la prima infanzia (nido, micro nido, centro prima infanzia).

Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità

2. Il PS si attua mediante interventi edilizi diretti.

3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

If 0,500 mq/mq

Rcf 50 %

Ip 15 %

H max 10,50 m

Art. 20. Sistema del verde

1. Il sistema del verde comprende i parchi urbani, i parchi territoriali, i parchi attrezzati, gli orti botanici, gli orti urbani ricreativo-sociali e le dotazioni ecologiche ed ambientali.

Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità

2. Il PS si attua mediante interventi edilizi diretti.

3. Sono ammessi tutti gli interventi finalizzati alla manutenzione e valorizzazione del verde, con l'osservanza della disciplina di cui al vigente Regolamento del Verde e alle Norme tecniche per il verde. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione finalizzati alla realizzazione di attrezzature funzionali alla fruizione del verde urbano, nel rispetto dei seguenti parametri:



If	0,10	mq/mq
H max	6,00	m

Art. 21. Aree per impianti ed attrezzature sportive

1. Gli impianti e le attrezzature sportive comprendono impianti sportivi, attrezzature coperte e scoperte per l'esercizio di attività sportive, campi da calcio, piscine, campi da tennis, palestre, impianti polivalenti, ecc..

Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità

2. Il PS si attua mediante interventi edilizi diretti.

3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	0,500	mq/mq
Rcf	50	%
Ip	15	%
H max	15,00	m

Art. 22. Aree per i parcheggi

1. Riguardano i parcheggi pubblici e asserviti all'uso pubblico. Comprendono altresì le infrastrutture funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio.

Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità

2. Il PS si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti.

3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione per la realizzazione di infrastrutture funzionali alla fruizione dei parcheggi, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	0,06	mq/mq
H max	4,50	m

Prescrizioni particolari:

4. Sono ricomprese nelle aree per i parcheggi, le aree obiettivo di qualità urbana individuate dal DP e specificatamente destinate a supportare la realizzazione di un sistema di trasporti pubblico accessibile integrato e sostenibile. La disciplina di tali aree sarà dettata dalla progettazione dell'infrastruttura per la mobilità -qualificata nel PTR come obiettivo prioritario di interesse regionale- nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente.

Art. 23. Impianti tecnologici

1. Riguarda gli impianti e le infrastrutture destinati ad impianti tecnologici di pubblica utilità o funzionali alle attività presenti nel territorio comunale, con i relativi edifici di supporto.

Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità

2. Il PS si attua mediante interventi edilizi diretti.



3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione per la realizzazione di manufatti funzionali agli impianti, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	0.50	mq/mq
Rcf	40	%
Ip	10	%
H max	12.00	m



TITOLO IV - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 24. Piani attuativi vigenti

1. Sono confermate le previsioni, anche se in contrasto con il presente PS, dei piani attuativi adottati precedentemente all'approvazione del presente PGT; fino alla completa esecuzione di detti PA, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali ambiti si applicano le specifiche prescrizioni progettuali disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.

2. Analogamente sono confermate le previsioni contenute nei permessi di costruire convenzionati formati precedentemente all'approvazione del presente PGT; fino alla completa esecuzione degli interventi previsti da detti atti, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali ambiti si applicano le specifiche prescrizioni progettuali disposte dai permessi di costruire convenzionati.

Art. 25. Titoli abilitativi edilizi in corso di efficacia

1. Sono fatti salvi gli interventi assentiti con titoli abilitativi edilizi che abbiano assunto efficacia precedentemente all'adozione del presente PS, fino alla scadenza del termine temporale di efficacia degli stessi.

2. Gli interventi che si concretizzano in variazioni essenziali ai progetti assentiti -così come definite dal combinato disposto dell'articolo 32 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e dall'articolo 54 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12-, devono conformarsi al presente PS.

Art. 26. 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 presente PS quali attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nelle more della concretizzazione di detti servizi, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) sono vietati interventi di nuova costruzione;
- b) per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo;
- c) è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
- d) è ammessa, a cura del Comune e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Art. 27. Aree obiettivo di qualità territoriale e aree obiettivo di qualità urbana

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

2. Nelle aree obiettivo di qualità territoriale, nelle more della concretizzazione di detto istituto, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

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



3. Nelle aree obiettivo di qualità urbana, nelle more di attuazione degli interventi relativi alle infrastrutture per la mobilità cui si riferiscono, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 102 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 28. Circolari

1. In ossequio ai principi di semplificazione dei procedimenti amministrativi e ai criteri di efficacia e trasparenza dell'attività amministrativa, l'Amministrazione comunale può emettere circolari per determinare l'interpretazione delle norme delle presenti NGS e per dettare disposizioni per l'applicazione delle stesse.

2. Le circolari devono essere redatte in forma scritta e devono essere rese pubbliche con le modalità previste dall'ordinamento vigente.

3. L'Amministrazione comunale si occupa della conservazione delle circolari in apposita raccolta, a cui è assicurato agli interessati l'esercizio del diritto di accesso, mediante visura o estrazione in copia, nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso ai documenti amministrativi.

Art. 29. Misure di salvaguardia

1. Fatto salvo quanto disciplinato dagli articoli 24 e 25 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. 30. Abrogazione di norme

1. Fatte salve le disposizioni dei precedenti articoli 24 e 25 con l'approvazione del presente PS si intendono abrogate le disposizioni contenute nel PS precedentemente vigente.