



Comune di Arese

Piano delle Regole del PGT - Adottato con atto di C.C. n. 29 del 27.03.2014, modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni con le correzioni deliberate con atto di C.C. n. 58 del 30.06.2014



PGT

Il Sindaco: Michela Palestra
Il Segretario Generale: Dott. Paolo Pepe



Piano di Governo del Territorio

Piano dei Servizi

Norme di Attuazione

Data: Marzo.2014
Aggiornamenti: Giugno.2014

Adottato con Delibera di C.C. n. 29/27.03.2014
Approvato con Delibera di C.C. n. 58/30.06.2014

**Assessorato Lavori Pubblici -
Urbanistica - Edilizia privata
pubblica - Ambiente - Viabilità**

Ufficio di Piano (UdP):

Responsabile del Procedimento: SERGIO MILANI
Progettisti: ELISABETTA UBEZIO
SERGIO MILANI
Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI



Comune di Arese



Città di Arese

TITOLO III I SERVIZI PUBBLICI

Articolo 6 – Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico generale

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

1. Aree per opere di urbanizzazione primaria:

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che costituiscono i requisiti necessari ed indispensabili per rendere edificabile un'area.

Sulla base della vigente normativa le opere di urbanizzazione primaria si possono così individuare:

- a) Sedi viarie: costituite da strade di viabilità principale e di collegamento fra i lotti edificabili e la viabilità principale, con relativi marciapiedi, sedi riciclabili ed aiuole spartitraffico, arredi e segnaletica orizzontale e verticale;
- b) Spazi di sosta e parcheggio: sono tutti gli spazi necessari alla sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, pubblici e privati ad uso pubblico;
- c) Fognature: ovvero tutti i condotti della rete urbana necessari allo scorrimento delle acque reflue luride (nere) e meteoriche, anche in condotti separati, nonché le relative opere accessorie e gli impianti di depurazione;
- d) Rete idrica: rappresentata dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile con le relative opere accessorie, per la captazione e sollevamento;
- e) Rete dell'energia elettrica e del gas;
- f) Pubblica illuminazione: è la rete con i relativi impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e private ad uso pubblico;
- g) Rete telefonica: è costituita dalle reti telefoniche, ivi comprese le centraline al servizio degli edifici e, più in generale, dalla rete necessaria a garantire il sistema delle telecomunicazioni;
- h) Spazi a verde attrezzato: sono le aree pubbliche o di uso pubblico, poste in prossimità ed a diretto servizio dei complessi edilizi, mantenute a verde con essenze arboree ed eventuali infrastrutture ludiche;
- i) Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

2. Aree per opere di urbanizzazione secondaria:

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari a garantire le funzioni di vita associativa alla città o alle sue parti.

Sulla base della vigente normativa le opere di urbanizzazione secondaria si possono così individuare:

- a) Asili nido;
- b) Scuole Materne;
- c) Scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- d) Mercati di quartiere;
- e) Delegazioni comunali e uffici postali;
- f) Edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per i servizi religiosi;
- g) Impianti ed attrezzature sportive;
- h) Centri sociali, attrezzature culturali, associative, ricreative, assistenziali e sanitarie;
- i) Verde pubblico: aree boscate, giardini, parchi, spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
- j) Sede amministrative di interesse pubblico;
- k) Parcheggi pubblici in sede propria (non all'interno della carreggiata stradale);
- l) Opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio, alla raccolta differenziata o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi;



m) Impianti cimiteriali.

Le destinazioni previste sulla tavola del piano dei servizi non hanno valore vincolante. Previa motivata deliberazione del Consiglio Comunale, da essa assunta ai sensi del quindicesimo comma dell'art. 9 della L.R. 12/2005, è ammessa, pur in assenza del ricorso ad una variante del presente piano dei servizi, la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici diversi da quelli indicati nella suddetta tavola.

In sede di approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale possono essere apportate lievi variazioni localizzative delle aree destinate a servizi all'interno del lotto di pertinenza, fermo restando il rispetto delle superfici complessive, senza che ciò comporti variante al Piano dei Servizi.

Articolo 7 – Disposizioni relative alle zone per l'istruzione

Le aree per infrastrutture ed attrezzature destinate all'istruzione di ogni ordine e grado sono realizzate dal Comune, ovvero, da Enti istituzionalmente competenti o accreditati per tale funzione dallo Stato, che si impegnino a realizzarle e gestirle in conformità e coerenza con i programmi definiti dal Comune. In questo caso la realizzazione di dette strutture è subordinata ad un atto di asservimento di destinazione ed a una convenzione di cui al successivo articolo 15.

In questi ambiti gli interventi sono attuati a mezzo di titoli abilitativi diretti (permesso di costruire, denuncia di inizio attività o, nel caso di realizzazione diretta dell'Amministrazione Comunale, delibera di Giunta Comunale).

L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

- utilizzazione fondiaria $U_f^* = 0,80 \text{ mq/mq}$,
- distanza minima dai fabbricati $D_f^* = H \text{ fabbricato più alto minimo } 10 \text{ m}$,
- parcheggi pubblici minimi (superficie) $1/10 \text{ della Sua}^*$,

**così come definiti dall'articolo 9 del Piano delle Regole.*

Articolo 8 – Disposizioni relative alle zone per le attrezzature di interesse comune

Sono indicate con tale dizione le attrezzature amministrative, culturali, sanitarie, sociali, assistenziali e religiose e di ogni altro genere di interesse pubblico non diversamente individuato e disciplinato. Sono realizzate dal Comune, ovvero da associazioni, enti, cooperative e singoli privati che si impegnino a realizzarle e gestirle in conformità e coerenza con i programmi definiti dal Comune. In questo caso la realizzazione di dette strutture è subordinata ad un atto di asservimento di destinazione ed a una convenzione di cui al successivo articolo 15. Per quanto riguarda invece la realizzazione delle attrezzature religiose per il culto e le attività complementari è demandata alle Autorità delle confessioni religiose, sulla base dei principi stabiliti dalla L.R. n. 12 del 11.3.2005, Capo III, Titolo IV, Parte II, e s.m.i..

In questi ambiti gli interventi sono attuati a mezzo di titoli abilitativi diretti (permesso di costruire, denuncia di inizio attività o, nel caso di realizzazione diretta dell'Amministrazione Comunale, delibera di Giunta Comunale).

L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

- utilizzazione fondiaria $U_f^* = 1,00 \text{ mq/mq}$,
- distanza minima dai fabbricati $D_f^* = H \text{ fabbricato più alto minimo } 10 \text{ m}$,
- distanza dalle sedi stradali $D_s^* = 5 \text{ m}$,
- parcheggi pubblici minimi (superficie) $1/10 \text{ della Sua}^*$,



TITOLO IV LE AREE PER LA MOBILITA'

Articolo 17 – Viabilità

Sono ricomprese tutte quelle aree destinate alla conservazione, ampliamento e realizzazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare così come specificatamente individuate sul Piano Urbano della Mobilità (P.U.M.) comunale.

Il Piano dei Servizi recepisce il perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 3, comma 1, del Codice della Strada, così come definito dal vigente Piano Generale del Traffico Urbano del Comune di Arese. Il perimetro potrà essere variato da detto strumento di settore come previsto dalla relativa disciplina.

I coerenza con il P.U.M. ed il Piano Generale del Traffico Urbano (P.G.T.U.) sulle tavole III.02 del PdS e sulle tavole III. 01 del PdR sono individuate le seguenti funzioni:

- a) le strade e le piazze,
- b) i tracciati della circolazione ciclo-pedonale,
- c) le fasce di rispetto,
- d) le linee di arretramento e gli allineamenti stradali.

Sulle aree destinate alle **funzioni a), b) e c)** del precedente comma è ammessa unicamente la realizzazione di manufatti stradali, o opere ad essi attinenti, eseguiti direttamente dalla pubblica amministrazione o da altri soggetti in regime di convenzione. Prima della acquisizione delle aree o della realizzazione delle previsioni di P.G.T., non è ammessa alcuna edificazione, entro o fuori terra, anche se di tipo precario, fatto salvo quanto indicato al seguente paragrafo.

Sulle aree di cui al presente articolo, nei limiti del Regolamento Viario vigente, potranno essere autorizzate unicamente:

- servizi pubblici a rete nel sottosuolo (acquedotto, fognatura, metano, energia elettrica, ecc.),
- la collocazione di edicole o chioschi o dehors o espositori di merci di tipo provvisorio o stagionale, sulla base di specifici regolamenti di settore;

qualsiasi manufatto non potrà costituire in alcun modo ostacolo alla circolazione od alla realizzazione di infrastrutture; le concessioni verranno stipulate sulla base di convenzioni tipo definite dal Consiglio Comunale e previa corresponsione dei relativi contributi.

Alle aree individuate ai fini di collegamento strategico del sistema ciclopedonale, individuate con apposito simbolo sulla tavola Servizi Pubblici esistenti e previsti Mobilità, nel caso di cessione gratuita, viene attribuita ai fini del sistema compensativo un indice di zona pari a quello dell'area confinante o in alternativa l'Amministrazione potrà valutare la possibilità, nel rispetto della normativa in materia, di proporre, se disponibile, la permuta con altra area di proprietà comunale di analogo valore.

Sulle aree destinate alla **funzione c)** (*fasce di rispetto*) del precedente 2° comma è ammessa la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi ciclo-pedonali, piantumazioni e sistemazione a verde d'arredo.

Sulle aree di cui al precedente comma potrà essere consentita, a titolo precario, previa idonea convenzione, nei tratti in rettilineo e nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione, la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi impianti e servizi, purché non siano di ostacolo alla circolazione od alla sicurezza. In tali aree il rapporto di copertura non potrà superare il 10% dell'area di pertinenza (con l'esclusione delle pensiline).

Fermo restando di quanto previsto nel precedente comma, sulle aree private ricadenti entro le fasce di rispetto non è ammessa alcuna edificazione (entro o fuori terra), ma potrà essere consentita la realizzazione di recinzioni in rete metallica, senza zoccolatura, con altezza massima di ml 2,00, poste ad almeno 3,00 ml dal ciglio stradale esistente o previsto.

Le fasce di rispetto stradale incluse entro i perimetri dei Piani/Programmi preventivi indicati sulle tavole di Piano sono computabili nella St ai fini della determinazione della edificabilità territoriale.

Sulle aree comprese tra le sedi stradali, esistenti o previste, e le **linee di arretramento o gli allineamenti stradali (Ds)**, [funzione d e)] non è ammessa l'edificazione fuori terra, ad eccezione delle recinzioni, degli sporti chiusi oltre la quota di + 4,00 ml, delle strutture aperte di pertinenza dell'edificio, nonché la realizzazione di cabine secondarie di trasformazione elettrica purché non siano di ostacolo alla circolazione o alla sicurezza.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. e collocati nelle zone inedificabili di cui al presente articolo sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come definite dall'articolo 5, comma 1 lett. a) e b), del vigente Regolamento Edilizio Comunale, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto al momento della adozione del P.G.T.; è vietata ogni opera che renda più onerosa l'acquisizione da parte della Amministrazione per l'attuazione delle previsioni del P.G.T..

In sede di approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale possono essere apportate lievi variazioni localizzative delle aree destinate a sede stradale senza che ciò comporti variante al Piano dei Servizi.

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

Legge per il governo del territorio

(B.U.R.L. n. 11 del 16 marzo 2005, 1° s.o.)

(ultimo aggiornamento: legge regionale 10 novembre 2015, n. 38)

Omissis

Art. 9. (Piano dei servizi)

1. I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste. L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato.
(comma così sostituito dalla legge reg. n. 4 del 2008)

1-bis. La realizzazione ovvero il mantenimento di campi di sosta o di transito dei nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal documento di piano ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-ter). I campi devono essere dotati di tutti i servizi primari, dimensionati in rapporto alla capacità ricettiva prevista.
(comma introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008)

2. I comuni redigono il piano dei servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- c) 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.

3. Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a).

4. Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

5. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore individuato dal piano territoriale di coordinamento provinciale, in relazione al flusso di pendolari per motivi di lavoro, studio e fruizione di servizi e nei comuni caratterizzati da rilevanti presenze turistiche, il piano dei servizi contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore devono, altresì, essere previsti i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione. Nelle zone montane i comuni tengono conto delle previsioni dei piani di sviluppo socio-economico delle comunità montane.

6. Il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni confinanti e condiviso a livello operativo e gestionale.

(comma così sostituito dalla legge reg. n. 4 del 2008)

7. Il piano dei servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e), con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

8. Il piano dei servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

9. Al fine di garantire una adeguata ed omogenea accessibilità ai servizi a tutta la popolazione regionale, la Regione incentiva il coordinamento e la collaborazione interistituzionale per la realizzazione e la gestione dei servizi.

10. 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.

11. Le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

12. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti 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. E' 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.

(comma dichiarato illegittimo, in combinato disposto con l'articolo 11, comma 3, dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006, nella parte in cui non prevede l'obbligo di procedure ad evidenza pubblica per tutti i lavori, da chiunque effettuati, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria)

13. 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.

14. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

15. 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.

(comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2008)

Omissis