

Città di Magenta

Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Piano dei Servizi

SP.04 - Norme Tecniche di Attuazione

BOZZA

25 maggio 2015

I progettisti:

Il responsabile del procedimento

Il sindaco

Adottato dal C.C. con delibera

Pubblicato

Approvato dal C.C. con delibera

Pubblicato sul BURL

n° del

il

n° del

n° del

Gruppo di lavoro	Franco Aprà e Marco Engel con Fabrizio Calloni
Mobilità	POLINOMIA srl
Commercio	Società di Ricerca e Pianificazione
Aspetti normativi	Fortunato Pagano

Settore tecnico del Comune di Magenta:

Arch. Danila Scaramuzzino – Dirigente settore tecnico
Geom. Marco Bizzarri – Responsabile del servizio

Ufficio di Piano:

Germana Bighiani – Segreteria amministrativa
Geom. Francesco Bianchi – Edilizia
Arch. Michela Cozzi – Edilizia
Ing. Ilaria Dameno – Ambiente
Arch. Rosella Saibene – Paesaggio

Indice

Art. 1	Finalità e contenuto del Piano dei Servizi	pag. 1
Art. 2	Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	pag. 1
Art. 3	Disciplina delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	pag. 2
Art. 4	Disposizioni relative alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale	pag. 2
Art. 5	Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose	pag. 4
Art. 6	Aree per la mobilità	pag. 4
Art. 7	Aree per attrezzature cimiteriali	pag. 5
Art. 8	Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico	pag. 5
Art. 9	Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa	pag. 5
Art. 10	Dotazione di aree per parcheggio pubblico	pag. 5
Art. 11	Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente i mutamenti di destinazione d'uso	pag. 6
Art. 12	Monetizzazione delle aree per servizi pubblici	pag. 6
Art. 13	Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche	pag. 7
Art. 14	Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole	pag. 7
Art. 15	Coordinamento del Piano dei Servizi col programma comunale delle opere pubbliche	pag.
Art. 16	Coordinamento del Piano dei Servizi con i Piani e i Regolamenti di settore	pag. 7

Art. 1 Finalità e contenuto del Piano dei Servizi

Con il presente Piano dei Servizi ai sensi dell'art. 9 della L.r. n. 12/2005 e s.m.i. ai fini dell'adeguamento del sistema delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche e dei servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale occorrente per il soddisfacimento delle esigenze dei cittadini insediati e che in seguito all'attuazione del PGT si verranno ad insediare nonché delle esigenze che si pongono e si porranno per quanto riguarda le attività produttive in essere e che verranno insediati, vengono:

- * individuate localizzazioni delle infrastrutture, delle attrezzature e dei servizi suddetti;
- * imposti vincoli ablativi preordinati alla loro realizzazione;
- * previste possibilità di apporti del mondo del volontariato, della società civile in genere e di privati alla soluzione di alcuni problemi da affrontare con la politica dei servizi;
- * prescritte dotazioni minime di aree per attrezzature urbanistiche secondarie da garantire con piani e programmi attuativi.

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

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

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

2.1 Aree per opere di urbanizzazione secondaria:

- a. Aree per l'istruzione
destinate ad attrezzature scolastiche, pubbliche o private;
- b. Aree per attrezzature di interesse comune
destinate alle attrezzature culturali, sociali, religiose, assistenziali, ivi compresi gli asili nido, sanitarie, amministrative, associative, ricreative e culturali;
- c. Aree a verde attrezzato e per lo sport
destinate a parchi e giardini, campi gioco, impianti sportivi e relative strutture di servizio;
- d. Aree per parcheggi pubblici
destinate a consentire la sosta temporanea dei veicoli in sede propria, distinguendole dagli spazi di sosta ricavati lungo la carreggiata stradale, che vengono considerati fra le opere di urbanizzazione primaria.

2.2 Aree per opere di urbanizzazione primaria:

- e. Aree stradali
destinate alle infrastrutture della viabilità pubblica.
- f. Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico
destinate alla realizzazione di impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, quali impianti di depurazione, piattaforme di trattamento o raccolta dei rifiuti, centrali telefoniche, stazioni delle infrastrutture di trasporto dell'energia, serbatoi ed impianti dell'acquedotto nonché delle relative strutture per la manutenzione, impianti per la produzione di energia.

Le destinazioni sopra elencate relative alle urbanizzazioni secondarie (paragrafi da "a" a "d"), riportate con apposita simbologia nella Carta del Piano dei Servizi (Tav. SP01), hanno valore indicativo. Ai sensi del comma 15 dell'art. 9 della LR 12/05, previa motivata deliberazione del Consiglio Comunale, è ammessa sulle aree individuate dal Piano dei Servizi, pur in assenza di variante dello stesso, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle indicativamente previste.

Art. 3 Disciplina delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

3.1 Vincolo ablativo

Tutte le aree destinate dal presente piano alle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie potranno essere utilizzate per la realizzazione di opere e servizi pubblici e vengono assoggettate, ai sensi dell'art. 9 comma 12 della LR 12/05, a vincolo ablativo per la cui efficacia temporale valgono le disposizioni di cui all'art. 9, comma 2, D.P.R. n. 327/2001 ed al secondo periodo del sopra citato comma della LR 12/05.

3.2 Realizzazione di attrezzature di uso e interesse pubblico da parte dei privati

Sulle aree destinate dal presente Piano alla realizzazione di opere e attrezzature e servizi relativi all'urbanizzazione secondaria, eccezion fatta per quelle delle quali è prospettabile la realizzazione solo da parte del Comune o di altri enti pubblici, fino a quando non interverrà la dichiarazione di pubblica utilità finalizzata ad opere la cui realizzazione viene su di esse promossa dal Comune, se non risulteranno interessate da previsioni del programma triennale delle opere pubbliche o di piani attuativi approvati aventi ad oggetto la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, potrà essere prospettata dai proprietari, sempre ai sensi del comma 12 dell'art 9 della LR 12/05, la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale.

Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, potrà dichiarare ammissibile detta realizzazione oppure motivatamente escluderla. Nell'ipotesi di accoglimento della richiesta, il progetto relativo all'attrezzatura privata da realizzare sarà accompagnato da bozza di convenzione che dovrà avere i contenuti di cui al successivo art. 4 ed il cui testo andrà concordemente definito con i competenti uffici comunali.

3.3 Perequazione e compensazione

Per tutte le aree assoggettate a vincolo ablativo possono trovare applicazione le disposizioni in materia di perequazione e compensazione di cui alla specifica disciplina il cui testo è contenuto nell'art. 7 delle Norme per l'Attuazione del Documento di Piano.

Le aree sono individuate con specifica simbologia nella Carta delle previsioni di Piano (SP 01). A dette aree è attribuita una capacità edificatoria corrispondente all'applicazione dell'indice $U_t = 0,25$ mq/mq.

3.4 Disposizioni applicabili dopo la scadenza del vincolo ablativo

I proprietari delle aree di cui al presente articolo, anche dopo la scadenza del termine di efficacia quinquennale del vincolo ablativo, potranno chiedere:

- * sia l'applicazione delle disposizioni relative alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale;
- * sia l'applicazione delle disposizioni in materia di perequazione e compensazione di cui alla citata disciplina specifica.

Art. 4 Disposizioni relative alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale

4.1 Individuazione delle attrezzature private di interesse pubblico o generale

Le disposizioni contenute nel precedente articolo e quelle che seguono trovano applicazione, ai sensi dell'art. 9, comma 10, della LR 12/05, per le seguenti attrezzature:

- * attrezzature scolastiche di ogni ordine e grado;
- * attrezzature di interesse comune, ad eccezione di quelle di cui al successivo comma 4.2;
- * attrezzature sportive;
- * parcheggi.

4.2 Esclusioni

Non sono suscettive di utilizzazione ai fini della realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale da parte di soggetti privati, le aree che, sia pure indicativamente, sono riservate a verde pubblico e ad attrezzature di interesse comune di stretta pertinenza dell'Amministrazione pubblica.

4.3 Diverse destinazioni di interesse pubblico o generale

Ai sensi dell'art. 9, comma 15, della LR 12/05, le richieste aventi ad oggetto la realizzazione delle attrezzature di cui al comma 4.1 potranno risultare relative anche ad aree indicativamente destinate dal Piano ad altre attrezzature. In tal caso è necessaria una motivata autorizzazione del Consiglio Comunale, così come nel caso di realizzazione di attrezzature pubbliche diverse, contemplato e disciplinato dal precedente art. 2.

Detta autorizzazione deve essere chiesta dagli interessati prima dello sviluppo dell'ipotesi mediante la redazione del progetto.

Con detta autorizzazione il Comune esprime altresì la favorevole volontà che, anche quando trattasi di utilizzazione conforme alle previsioni indicate dal presente piano, deve essere manifestata nei casi contemplati dal 12° comma dello stesso art. 9 della LR 12/05 ai fini della realizzazione delle attrezzature private di interesse pubblico o generale.

4.4 Riconoscimento dell'interesse pubblico

In base al presente piano rientrano fra le attrezzature private di interesse pubblico o generale, ammissibili sulle aree destinate a servizi e spazi pubblici, solo quelle alle quali possa essere riconosciuta, alla luce delle risultanze delle necessarie verifiche, una funzione integrativa di quella delle attrezzature e dei servizi pubblici. È quindi da escludere che possa trattarsi anche delle attrezzature e dei servizi terziari e commerciali identificati dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole con le sigle Gf 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 (Attività terziarie di produzione di servizi) e Gf 5 (commercio al dettaglio), e Gf 4 (pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago) quando non risultino tali attività di pertinenza delle attrezzature ammissibili.

4.5 Dotazione di parcheggi

In sede di progettazione delle attrezzature private deve essere in modo puntuale individuato il fabbisogno di spazi per parcheggi pertinenziali e pubblici, e devono risultare garantiti il reperimento delle relative aree e la loro realizzazione.

4.6 Convenzioni

Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi del presente Piano, prima del rilascio del permesso di costruire relativo ad una attrezzatura privata di interesse pubblico o generale, al quale soltanto si prescrive possa essere fatto ricorso, deve essere stipulata una convenzione tra l'interessato e il Comune, contenente in primo luogo l'assunzione da parte dell'interessato dell'obbligo di garantire la corrispondenza della destinazione degli immobili alla funzione prevista e la loro fruizione pubblica, della quale debbono risultare disciplinate le modalità.

La convenzione dovrà puntualmente individuare e prevedere:

- * l'oggetto del servizio di interesse pubblico o generale del quale trattasi, la sua utilizzazione sotto il profilo quantitativo e prestazionale e le modalità della sua gestione;
- * il termine di validità della convenzione e le modalità di eventuale rinnovo alla scadenza;
- * i poteri di controllo e vigilanza spettanti al Comune rispetto alla gestione del servizio nonché le forme e i modi di esercizio degli stessi; il potere spettante al Comune di sostituirsi al gestore nell'espletamento del servizio nonché i presupposti, le forme e i modi dell'esercizio di detto potere; l'applicazione di penali per l'eventuale inadempimento degli obblighi assunti dall'interessato con la convenzione.

Dietro richiesta del Comune, dovranno essere inoltre previste con la convenzione stessa particolari e più favorevoli condizioni di fruizione da parte dei cittadini di Magenta o di soggetti appartenenti a determinate categorie di utenti.

La convenzione dovrà anche prevedere, in caso di dismissione della funzione prevista, la destinazione dei complessi edilizi o degli edifici ad altri servizi, anche questi integrativi di quelli pubblici, da individuare d'accordo con l'Amministrazione Comunale e da disciplinare con apposita nuova convenzione.

La convenzione dovrà risultare accompagnata da una relazione finanziaria che dimostra la sostenibilità economica della realizzazione del servizio e della sua gestione in attuazione delle previsioni in essa contenute.

La convenzione sarà redatta sulla base del testo tipo che sarà approvato con delibera della Giunta Comunale.

4.7 Garanzie finanziarie

Con tutte le convenzioni che disciplineranno la realizzazione e la fruizione delle attrezzature private di interesse pubblico o generale dovranno essere prestate idonee garanzie finanziarie relative all'ottemperanza degli obblighi assunti.

4.8 Servitù di uso pubblico o regolamento d'uso

Al fine di garantire la fruizione pubblica potranno, in via alternativa, essere concordati, ai sensi dell'art. 9, comma 10, della LR 12/05, il ricorso alla costituzione di servitù di uso pubblico, da costituire con la convenzione o in esecuzione di obbligo con essa assunto, oppure il ricorso a regolamento d'uso che dovrà essere allegato alla convenzione ed al cui rispetto l'operatore si impegnerà per sé e suoi aventi causa.

La Giunta Comunale approverà uno schema tipo di "Regolamento d'uso" da utilizzare con le modifiche che nei diversi casi risulteranno occorrenti in relazione alle caratteristiche delle diverse attrezzature. Il suddetto Regolamento dovrà avere tutti i contenuti necessari a garantire la fruizione pubblica sopra richiamata.

4.9 Attrezzature nei comparti di pianificazione o programmazione attuativa

Per le attrezzature private di interesse pubblico o generale previste nei comparti dei piani o programmi attuativi, le relative convenzioni dovranno, ai fini di cui al precedente comma 4.6, contenere specifiche disposizioni integrative aventi tutti i contenuti e le finalità di cui al comma stesso.

4.10 Attrezzature sportive private

Nella tavola di piano (SP.01) sono individuate le attrezzature sportive private per le quali non si prospetta l'esigenza di un formale riconoscimento dell'interesse pubblico o generale.

Tali attrezzature fanno comunque parte del sistema delle attrezzature per la fruizione pubblica e vengono quindi riconosciute dal Piano dei Servizi.

Alle aree per Attrezzature sportive private si applicano le disposizioni dettate nel Piano delle Regole.

Art. 5 Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose
--

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

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

Per quanto non trattato nel presente articolo si applicano, alle aree per attrezzature religiose le disposizioni degli articoli da 70 a 73 della LR 12/05.

Art. 6 Aree per la mobilità

Nelle tavole di piano sono indicate le nuove sedi viarie da realizzare.

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

Negli elaborati grafici del PGT sono inoltre individuate le aree vincolate per la viabilità sovralocale oggetto di progetti definitivi approvati dagli organi competenti, corrispondenti a quelle individuate dal piano particellare di esproprio allegato al progetto vigente.

Il Piano dei Servizi individua il perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 3, comma 1, del Codice della Strada, riproducendolo in allegato alle presenti Norme (Allegato 1).

Il perimetro potrà essere variato dagli strumenti di pianificazione di settore, come previsto dalla disciplina relativa.

Il Piano dei Servizi individua altresì la "Classificazione funzionale delle strade", riproducendola in allegato alle presenti Norme (Allegato 2) da utilizzare come guida per il corretto dimensionamento delle nuove strade o dei tratti oggetto di interventi di ristrutturazione. La disciplina delle fasce di rispetto stradale è contenuta nelle NTA del Piano delle Regole.

La viabilità delle classi F1 e F2, esistente alla data di adozione del presente Piano dei Servizi, ancorché non indicata negli elaborati grafici, si intende confermata: eventuali potenziamenti o riduzioni saranno oggetto di Pianificazione attuativa, fatta salva la possibilità di rettifica degli allineamenti - in relazione a particolari situazioni di fatto - per una profondità non superiore a m 2,50.

Art. 7 Aree per attrezzature cimiteriali

Le aree interessate dai cimiteri esistenti e previsti sono destinate alla realizzazione delle strutture cimiteriali. Le aree circostanti, costituenti le relative fasce di rispetto, sono destinate al loro ampliamento e alla salvaguardia igienico ambientale. La relativa disciplina è contenuta nelle NTA del Piano delle Regole.

Art. 8 Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico

La realizzazione degli impianti tecnologici di interesse pubblico è disciplinata dalla relativa normativa di settore.

Art. 9 Dotazione minima di aree per servizi per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato

Il Piano dei Servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate con i piani attuativi e con gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato per le diverse destinazioni d'uso ripartite secondo la classificazione operata dal Piano delle Regole, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05:

Dotazione	Gruppi funzionali
a) per la SLP destinata a residenza e alle altre attività considerate complementari o accessorie alla residenza (piccole attività economiche, art. 4.5 delle NTA del Piano delle Regole): 50% della SLP	Gf 1, Gf 2.4, Gf 2.5, Gf 3.1, Gf 3.6, Gf 4.1, Gf 4.3, Gf 5.1
b) per la SLP con destinazione produttiva industriale o artigianale: 20% della SLP, con riduzione del 50% nei casi di ristrutturazione urbanistica assoggettati a piano attuativo	Gf 2 con esclusione di Gf 2.4 e Gf 2.5
c) per la SLP con destinazione terziaria, per le medie strutture di vendita MS2 e MS3 (> 400 e ≤ 2.500 mq), e per i pubblici esercizi e locali di intrattenimento PE2 e PE4 (SLP > 250 mq): 100% della SLP	Gf 3, con esclusione di Gf 3.1 e Gf 3.6; Gf 4.2, Gf 4.4, Gf 5.2 Gf 5.3 e Gf 5.4
d) per la SLP delle grandi strutture di vendita GS: 200% della SLP	Gf 5.5

Come indicato nelle Norme per l'Attuazione del Documento di Piano, all'interno degli Ambiti di Trasformazione può essere richiesta la cessione di aree per servizi e spazi pubblici in misura maggiore di quella di cui sopra.

Art. 10 Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente a mutamenti di destinazione d'uso

Per mutamenti di destinazione d'uso, ammissibili in base alle norme del Piano delle Regole, connessi all'esecuzione di opere edilizie, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, fatta salva la dotazione già garantita per effetto di precedenti atti di pianificazione attuativa, deve essere integrata nei seguenti casi:

- a) ove si configuri una nuova destinazione ad attività terziaria dei sottogruppi funzionali Gf 3.2, Gf 3.3 e Gf 3.4;
- b) ove si configuri una nuova destinazione a pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago del sottogruppo funzionale Gf 4.2;
- c) ove si configuri una nuova destinazione ad attività di commercio al dettaglio dei sottogruppi funzionali Gf 5.2; Gf 5.3; Gf 5.4 e Gf 5.

Quando il mutamento della destinazione d'uso non è connesso all'esecuzione di opere edilizie, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere garantita solamente nel caso contemplato al paragrafo c) del primo comma del presente articolo.

In tutti i casi di mutamento della destinazione d'uso contemplati al presente articolo la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovrà essere commisurata alla differenza fra il fabbisogno generato dalla nuova destinazione e quello generato dalla destinazione in atto, calcolati secondo il prospetto contenuto al precedente art. 9.

Art. 11 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici

Quando la cessione delle aree di cui ai precedenti artt. 9 e 10 non risulti possibile oppure, per la loro conformazione, o la loro localizzazione o per altre ragioni, non sia ritenuta opportuna dal Comune, la convenzione relativa all'esecuzione del piano o programma attuativo o connessa ad un permesso di costruire può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma determinata in applicazione dell'art. 46, primo comma, lett. a) della LR 12/05.

Art.12 Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche

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

Sugli edifici esistenti all'interno di dette aree sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 13 Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole

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

Art. 14 Coordinamento del Piano dei Servizi col programma comunale delle opere pubbliche

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

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle indicativamente previste dal Piano dei Servizi è possibile nel rispetto delle disposizioni contenute nel precedente art. 2, comma 2 e dell'art. 9, comma 15 della LR 12/05 dallo stesso richiamato.

Art. 15	Coordinamento del Piano dei Servizi con i Piani e i Regolamenti di settore
----------------	---

Il presente Piano dei Servizi è integrato:

- con le disposizioni del PUGSS che ne costituisce parte integrante; saranno del pari integrate nel presente Piano dei Servizi le successive integrazioni e varianti del PUGSS stesso;
- con le indicazioni e le disposizioni della componente geologica idrogeologica e sismica del PGT;
- con il il Regolamento di Polizia Idraulica e la relativa cartografia di riferimento.