protocollo

adozione
delibera C.C. n. 125
del 12.12.2013

approvazione
delibera C.C. 51
del 28.06.2014

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 11.03.2005 n. 12



Comune di SEREGNO

Provincia di Monza e Brianza

## PIANO DEI SERVIZI

## ARTICOLATO

data: GIUGNO 2014

agg.:

PGT

# COMUNE DI SEREGNO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12**


| | |
|---|---|
| **Giacinto Mariani** | Sindaco |
| **Edoardo Mazza** | Assessore alla Pianificazione Territoriale |
| **Giuseppe Massimo Criserà** | Segretario Comunale |
| **Calogero Grisafi** | Dirigente Area Territorio |
| **Mauro Facchinetti** | Responsabile del Procedimento |

**Gruppo interdisciplinare di progettazione del Piano**

| | |
|---|---|
| **dott. Arch. Giorgio de Wolf** | Progettista PGT |
| **prof. Avv. Emanuele Boscolo** | Consulente Legale |
| **dott. Agr. Giovanni Castelli** | Progettista VAS |
| **dott. Geol. Luca Giorgi** | Progettista aspetto Geologico |

**Collaboratori**

| | |
|---|---|
| **geom. Gianluca Coltro** | per redazione PGT |
| **arch. Davide Binda** | per redazione VAS |


PIANO DEI SERVIZI

PIANO DEI SERVIZI

# COMUNE DI SEREGNO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12**


**Responsabile del procedimento e referente Ufficio di piano**

| | |
|---|---|
| **Mauro Facchinetti** | Servizio Pianificazione urbanistica |

**Gruppo di lavoro**

| | |
|---|---|
| **Rita Perego** | Staff d'area |
| **Silvia Salvioni** | Servizio Pianificazione urbanistica |
| **Luca Galimberti** | Servizio Pianificazione urbanistica |
| **Silvia Leoni** | Servizio Patrimonio |
| **Antonella Cazorzi** | Servizio edilizia convenzionata e privata |
| **Elisabetta Colombo** | Servizio attività produttive e sportello unico |
| **Alberto Colombo** (referente) | Servizio qualificazione urbanistica |
| **Nadia Maffioletti** | Servizio qualificazione urbanistica |
| **Raimondo Ardolino** (referente) | Servizio strade e verde |
| **Fernando Breviglieri** | Servizio strade e verde |
| **Carmine Milione** | Servizio Polizia locale e sicurezza pubblica |
| **Andrea Bagarotti** | Servizio Famiglia e fragilità sociali |
| **Edy Caforio** | Servizio Qualità dell'ambiente |
| **Teresa De Nicolai** | Servizi scolastici |
| **Laura Colombo** | Servizio Sport e attività giovanili |
| **Francesco D'Acunto** | Servizio Strade e verde |
| **Cristina Cereda** | Servizio Lavori di edilizia pubblica |

# COMUNE DI SEREGNO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12**

**Il P.G.T. del Comune di Seregno** si compone dei seguenti elaborati:

### 1) DOCUMENTO DI PIANO

- Relazione
- Tav. DP 01 Tavola delle previsioni di piano (1.10000)
- Tav. DP 02 Sistema ambientale – paesaggistico (1.10000)
- Tav. DP 02a Sistema ambientale – paesaggistico (1.10000)
- Tav. DP 03 Consumo di suolo allo stato attuale (1.10000)
- Tav. DP 04 Consumo di suolo per riconferme di PRG (1.10000)
- Tav. DP 04a Consumo di suolo per previsioni di PGT (1.10000)
- Tav. DP 05 Localizzazione istanze pervenute nella fase partecipativa

### 2) PIANO DELLE REGOLE

- Articolato
- Tav. PR 01a Vincoli di Caratterizzazione paesaggistica (1:5.000)
- Tav. PR 01b Rete Ecologica Comunale (REC) (1:5.000)
- Tav. PR 01c Vincoli Infrastrutturali e Geologici (1:5.000)
- Tav. PR 01d Indivud. rettifiche cartografiche al PLIS vigente (1:5.000)
- Tav. PR 02 Assetto del territorio (1:5.000)
- Tav. PR 03 Localizzazione delle funzioni (1:5.000)
- Tav. PR 03.1 Localizzazione delle funzioni - Porada (1:2.000)
- Tav. PR 03.2 Localizzazione delle funzioni - Consonno (1:2.000)
- Tav. PR 03.3 Localizzazione delle funzioni - Ceredo (1:2.000)
- Tav. PR 03.4 Localizzazione delle funzioni - S.Rocco (1:2.000)
- Tav. PR 03.5 Localizzazione delle funzioni - S.Salvatore (1:2.000)
- Tav. PR 03.6 Localizzazione delle funzioni - S.Carlo (1:2.000)
- Tav. PR 03.7 Localizzazione delle funzioni - S.Ambrogio (1:2.000)
- Tav. PR 03.8 Localizzazione delle funzioni - Aliprandi (1:2.000)
- Tav. PR 04 Carta delle sensibilità paesaggistiche (1:5.000)

### 3) PIANO DEI SERVIZI

- Articolato
- Tav. PS 01 - Localizzazione tematica e tipologica servizi esistenti (1:5.000)
- Tav. PS 02 - Localizzazione tematica e tipologica servizi da PGT (1:5.000)

# Indice degli argomenti del Piano dei Servizi

## PREMESSE


1. Il Piano dei Servizi quale elemento di discontinuità pag. 02
2. Il Piano dei Servizi e le norme sul servizio pubblico oggettivo pag. 02
3. Dallo standard quantitativamente predeterminato del D.M. 1444/1968 alle analisi concrete sottese al piano dei servizi pag. 03
4. Servizi pubblici, residenza, servizi ecologici pag. 04
5. L'utente dei servizi e le diverse popolazioni della città pag. 05
6. La differenziazione possibile e l'identità territoriale pag. 06
7. I costi dell'infrastrutturazione pag. 08
8. I nuovi vincoli preespropriativi pag. 08


## APPARATO NORMATIVO

### Titolo I

### Disposizioni generali e indirizzo programmatico


Art. 1 - Il Piano dei servizi pag. 11
Art. 2 - Finalità pag. 11
Art. 3 - Valore comparativo dei suoli pag. 11
Art. 4 - Realizzazione diretta dei privati pag. 11
Art. 5 - Modifica delle previsioni infrastrutturative pag. 12
Art. 6 - Il servizio pubblico e le dotazioni territoriali pag. 12
Art. 7 - Partecipazione alla formazione dell'assetto infrastrutturale pag. 13
Art. 8 - Interventi forestali a rilevanza ecologica pag. 14
Art. 9 - Interventi di compensazione territoriale pag. 14


### Titolo II

### Analisi della domanda attuale e futura e delle offerte attuali e potenziali di servizi


Art. 10 - Servizi per l'istruzione pag. 17
Art. 11 - Servizi di interesse comune pag. 18
Art. 12 - Servizi sanitari pag. 19
Art. 13 - Servizi sociali pag. 20
Art. 14 - Edilizia sociale pag. 20

Art. 15 - Il sistema del verde pag. 21
Art. 16 - Le attività sportive pag. 22
Art. 17 - I servizi per la mobilità e la sosta pag. 23
Art. 18 - Le attrezzature di pubblica utilità pag. 24

**Titolo III**

**Proposte di intervento**

Art. 19 - Gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale pag. 24
Art. 20 - La città pubblica pag. 24
Art. 21 - La città infrastrutturata pag. 25
Art. 22 - La città verde produttrice di prestazioni pag. 25

**Titolo IV**

**Le regole per l'attuazione e per la gestione della città pubblica.**

Art. 23 – Regole generali pag. 26
Art. 24 - Servizi di interesse comune pag. 26
Art. 25 - Servizi sanitari pag. 27
Art. 26 - Servizi sociali pag. 27
Art. 27 - Aree verdi pag. 28
Art. 28 - Attrezzature sportive pag. 28
Art. 29 - Servizi per la mobilità e la sosta pag. 29
Art. 30 - Attrezzature di pubblica utilità pag. 30
Art. 31 - Infrastrutture tecnologiche pag. 31
Art. 32 - Reti energetiche pag. 31
Art. 33 - Servizio idrico pag. 31
Art. 34 - Rete fognaria e impianti di depurazione pag. 31
Art. 35 – Impianti a pompa di calore- Sonde geotermiche pag. 32

**ALLEGATI**

- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pag. 35
- Determinazione utenti potenziali pag. 36
- Verifica sostenibilità finanziaria pag. 37
- Verifica ai sensi dell'art. 4 comma 1 L. 10/2013 pag. 42

# PREMESSE

## 1. Il Piano dei Servizi quale elemento di discontinuità.

L' art. 9 della legge regionale per il governo del territorio n. 12/2005 riprende la figura del piano dei servizi, già prevista della legge regionale n. 1/2001, e la colloca entro il quadro più complessivo del nuovo modello lombardo di governo del territorio.
Il piano dei servizi diviene uno dei principali strumenti di ridisegno della pianificazione a livello comunale.
Nella logica della l.r. 1/2001, il piano dei servizi andava strutturalmente ad integrare la relazione illustrativa del P.R.G. e restava comunque ancorato nella struttura al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444: in ogni zona rimaneva necessario verificare il rispetto di parametri quantitativi analiticamente predeterminati.
Oggi, invece, il piano dei servizi, unitamente al documento di piano ed al piano delle regole, dà complessivamente corpo al PGT. In esso si esprime la funzione di infrastrutturazione del territorio comunale: la funzione tesa alla costruzione della città pubblica, che si esercita facendo ricorso ad uno specifico atto pianificatorio.
Ma il vero dato di novità è contenutistico. Il piano dei servizi struttura attivamente la 'parte pubblica' della città, ossia i servizi pubblici ed i loro funzionamenti concreti; in precedenza, il piano regolatore si limitava a prevedere nelle zone F delle mere riserve di spazi.
Mediante il piano dei servizi ciascun comune analizza, nella parte ricognitiva, la propria effettiva dotazione di beni collettivi e di servizi pubblici (e non solo di spazi per il loro potenziale insediamento) e la reale efficienza prestazionale ed accessibilità degli stessi.
Questa analitica disamina di ordine funzionale sfocia quindi in una verifica del ruolo che rivestono in ogni comune lombardo le attività garantite su base universale al fine di assicurare pienezza di contenuti alla cittadinanza amministrativa. È questa la premessa necessaria dell'eventuale indicazione di aree da gravare di vincoli preespropriativi: una premessa che si colloca necessariamente fuori dal governo del territorio ed appartiene invece alIa (ri)organizzazione della società tramite il welfare locale.
Nella motivazione del piano dei servizi dovranno, quindi, emergere distintamente i nessi tra la volontà di assicurare una garanzia di benessere ai propri cittadini, l'eventuale insufficienza delle strutture disponibili e la conseguente necessità di identificare spazi ulteriori entro i quali realizzare le nuove infrastrutture.
In passato, la motivazione del piano regolatore sul versante della apposizione dei vincoli doveva dare atto unicamente del rispetto dei parametri quantitativi posti dalla l.r. 51/1975; nello scenario attuale, occorre invece che il piano dia conto in maniera analitica della ricognizione effettuata circa le dotazioni esistenti, in relazione alla popolazione che ne fa uso, e del percorso seguito per dare evidenza ai riflessi che le scelte politiche di crescita urbana (e demografica) hanno sul versante della domanda di servizi pubblici.
Al di sotto del dato superficiale rappresentato dalle denominazioni dei diversi strumenti di pianificazione, l'art. 9 della l.r. 12/05 postula dunque una autentica rottura del tradizionale paradigma pianificatorio, molto più radicale di quanto possa apparire a prima vista. Si passa da un modello in cui per ciascun abitante (o meglio, residente) era normativamente prevista una dotazione minima di aree destinate a pubblici servizi ad uno schema fondato sull'analisi dei bisogni concreti della collettività reale.

## 2. Il Piano dei Servizi e le norme sul servizio pubblico oggettivo.

Il punto di attacco del piano dei servizi è costituito dal livello di effettivo soddisfacimento dei bisogni dell'utenza (anche in considerazione dei flussi sovracomunali) e di lì tale atto muove per analizzare (e pianificare) i presupposti ed i riflessi territorial-vincolistici delle politiche infrastrutturative e dei servizi pubblici. Facendo ricorso ad una efficace sintesi verbale, si è parlato di passaggio da uno

standard quantitativo ad uno standard qualitativo.

Nella logica del servizio pubblico oggettivo, aperto alla concorrenza ed all'apporto dei privati, la l.r. 1/2001 aveva già previsto che fossero computate nelle dotazioni minime non solo strutture pubbliche, ma anche servizi ed attrezzature private, la cui fruizione fosse regolamentata da un apposito atto convenzionale idoneo a garantire la effettiva apertura al pubblico: questo concetto, riconducibile alla nozione di servizio in senso oggettivo, viene ora ulteriormente rafforzato: la 'città pubblica' non è costituita dalle sole attrezzature di proprietà pubblica ma, in una prospettiva di funzionalizzazione che postula una sostanziale indifferenza proprietaria, è integrata dalla sommatoria delle attrezzature destinate (in termini oggettivi) al soddisfacimento di bisogni collettivi.

Il piano dei servizi si pone quindi allo snodo tra governo del territorio e politiche pro-coesive in senso lato. Il dibattito sui servizi pubblici ed, in particolare, quello sui servizi pubblici locali, specie dopo le sollecitazioni comunitarie, è stato principalmente occupato dalla discussione sulle liberalizzazioni, sul ruolo dei privati e sulle forme di strutturazione della concorrenza. Con la legge sul governo del territorio questa riflessione si allarga per la prima volta su un altro versante. Nel valutare i riflessi territoriali delle decisioni infrastrutturali, caduti i confini tra le «materie», la pianificazione degli usi del territorio viene a porsi in posizione di strumentalità rispetto alle esigenze di strutturazione di un sistema integrato di servizi pubblici (economici e sociali) a beneficio della collettività insediata. Questo in un'ottica di costruzione della società della coesione, nella quale le disuguaglianze marginalizzanti vengono prevenute, garantendo a tutti i cittadini talune prestazioni a tariffe e condizioni 'abbordabili'. Questa (ri)gerarchizzazione tra fini e mezzi impone al comune, mediante il piano dei servizi, di interrogarsi sulle proprie scelte politiche ed amministrative in tema di servizi pubblici e quindi, in definitiva, sull'adeguatezza e le prospettive del proprio ruolo nella concreta dinamica socio-economica.

Fare il punto sulla dotazione di attrezzature ad uso collettivo significa, infatti, valutare la capacità dell'ente pubblico di garantire prestazioni essenziali non altrimenti disponibili su base universale. In termini generali, si può dire che ove l'assetto di mercato e le dinamiche reddittuali garantiscano spontaneamente questa disponibilità, ricorre un dovere di astensione; in presenza di un sistema economico che lasci residuare diseguaglianze eccessive sul fronte dell'accesso a prestazioni essenziali, da norme come l'art. 2 e 3, Il comma, della Costituzione, discende invece uno specifico dovere di intervento, intervento che si sostanzia in diversi gradi di enforcing sui funzionamenti del mercato. Il servizio pubblico si configura, quindi, come il principale strumento di costruzione di una effettiva uguaglianza sostanziale.

Queste disposizioni della legge sul governo del territorio esprimono concetti dell'urbanistica ma costituiscono norme sul servizio pubblico in senso proprio: trattando dei riflessi e presupposti territoriali del servizio pubblico, ne lasciano trasparire la funzione di veicolo privilegiato di una maggior coesione sociale e competitività del sistema sociale ed economico lombardo.

## 3. Dallo standard quantitativamente predeterminato del D.M. 1444/1968 alle analisi concrete sottese al piano dei servizi.

Con l'introduzione del piano dei servizi muta in profondità la struttura del piano urbanistico comunale. Uno dei principali contenuti del piano regolatore delineato dalla legge urbanistica del 1942 quale la previsione di spazi mantenuti coattivamente inedificabili in vista della possibilità di divenire sedime di infrastrutture pubbliche (le c.d. localizzazioni) viene declinata in termini decisamente innovativi. Di riflesso, viene ripensata anche la complessa ed irrisolta questione dei vincoli preespropriativi.

Entrambi questi temi trovano una originale risposta entro il piano dei servizi, specie se questo strumento viene correttamente inquadrato quale presupposto dei modelli non espropriativi introdotti dall'art. 11 della legge regionale. Queste due norme vanno messe correttamente in sequenza: a) il piano dei servizi supera l'astrattezza delle previsioni sul computo degli standard; b) (la perequazione,) la compensazione e l'esecuzione diretta da parte del proprietario evitano che la formazione della città

pubblica determini l'imposizione di un peso esorbitante in danno di alcuni proprietari soltanto, garantendo equità ed efficacia al governo del territorio.

Con il decreto ministeriale erano stati fissati i rapporti (minimi) tra abitanti e spazi da destinare agli insediamenti collettivi. In questa logica, il nesso tra la pianificazione e la soluzione dei bisogni collettivi si risolveva in una risposta meramente parametrica. Poiché il piano aveva unicamente la funzione di descrivere un progetto di insediamento idealtipico, ci si poteva limitare a mettere «a riserva» (ossia a sottrarre alla possibilità di trasformazione) le aree necessarie: il vincolo della tradizione aveva infatti la duplice valenza: da un lato, di impedire la trasformazione fisica di un'area, dall'altro, di costituire la premessa giuridica per la successiva espropriazione della stessa.

L' estensione di queste aree, vero nodo problematico di ogni episodio pianificatorio, era quantificata sulla base di un rapporto predeterminato, che in Lombardia era stato sensibilmente innalzato rispetto alle originarie previsioni ministeriali dalla misura di 18 mq./ab. a quella di 26,5 mq./ab. (fatta naturalmente salva la possibilità per i comuni di innalzare ulteriormente, con una motivazione specifica, tale percentuale). Questa scelta per un lungo periodo è stata considerata uno dei profili più qualificanti della produzione legislativa lombarda, in quanto rafforzava, indirettamente, il vincolo di subordinazione della proprietà rispetto ai bisogni superindividuali. In questa direzione, non sono mancati gli eccessi. Il vero obiettivo della cultura urbanistica di quel periodo era quello di sottrarre uno stock di aree alla spinta speculativa: del resto, si manifestava a chiare lettere che tali scelte svolgono anche il ruolo di strumenti per la lotta contro la rendita fondiaria urbana. In questo panorama ideologico è invece rimasta sostanzialmente irrisolta la questione infrastrutturale.

Il fallimento dell'idea stessa di standard come premessa dell'apposizione del vincolo è emblematicamente testimoniato dal numero di vincoli che nel tempo sono stati oggetto di successive reiterazioni. Il piano regolatore si è rivelato capace soltanto di disegnare un territorio fittiziamente equilibrato, ma è risultato inidoneo ad incidere sulla concreta realtà infrastrutturativa, scollegato com'era tanto dalla sfera esecutiva dei lavori pubblici quanto da quella dell'organizzazione dei servizi pubblici. I veri limiti di questo approccio erano, come è ormai chiaro, l'astrattezza e l'inefficacia. Il piano dei servizi supera finalmente la logica delle previsioni solo quantitative, calcolate presuntivamente in metri quadrati rapportati al numero degli abitanti, e si pone nell'ottica della verifica sul campo degli effettivi bisogni espressi dalla comunità che realmente fa uso della città. Il calcolo prodromico all'identificazione della quantità di spazi da vincolare viene quindi riportato entro l'ambito delle analisi che precedono il piano, con l'obiettivo di rendere questa decisione veramente aderente allo spaccato sociale concreto.

Sul piano del metodo, occorre preventivamente identificare gli utilizzatori finali dei beni e servizi pubblici e, rovesciando il tradizionale ordine del ragionamento, da lì prende le mosse la funzione infrastrutturativa. In molte realtà questo determinerà l'emergere di un dato nuovo rispetto al passato: la necessità di tenere in considerazione i bisogni espressi non solo dalla popolazione stanziale, costituita dai residenti in senso anagrafico. Il pianificatore dovrà infatti tenere conto anche delle popolazioni non stanziali, fatte di pendolari, city users, studenti e turisti. Si guarda cioè al territorio nella sua forma insediativa reale, non alla sua rappresentazione astratta, empiricamente dedotta dal sistema anagrafico e dalle statistiche amministrative.

## 4. Servizi pubblici, residenza, servizi ecologici.

Il piano dei servizi deve "assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale". È questa la finalità essenziale del piano dei servizi: strumento operativo della funzione infrastrutturativa. L'articolo in commento identifica e dettaglia ulteriori finalità di questo strumento che costituiscono sfaccettature della funzione infrastrutturativa.

Il piano dei servizi deve assicurare le dotazioni a verde, espressione che, assai

opportunamente, è seguita dalla puntualizzazione che in tale concetto rientrano anche "i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato". È una funzione solo apparentemente estranea rispetto a quella infrastrutturativa. Ancora un volta governo del territorio e materia ambientale si intersecano ed il piano dei servizi deve quindi farsi carico di assicurare in primo luogo la salvaguardia ambientale del territorio, secondo le logiche che attribuiscono sempre maggior rilevanza alla cd. ecologia urbana. In quest'ottica, assumono grande rilevanza le alberate urbane, il reticolo idrico e tutte le altre presenze naturali che, ove possibile, devono essere messe in collegamento tra loro per dare vita ad un autentico ecosistema urbano. Il verde da garantire per assicurare una piena sostenibilità delle scelte pianificatorie non è rappresentato soltanto dai parchi destinati alla fruizione collettiva; è anche quello distribuito attorno ai centri abitati che funge anch'esso da corridoio ecologico, ossia da elemento di connessione tra diverse unità ecosistemiche, consentendo la continuità biologica e dunque la preservazione della biodiversità ed è anche il verde «di cintura», che si pone quale cerniera di collegamento tra gli areali agricoli ed i tessuti consolidati in funzione costruttiva del paesaggio.

La scelta del legislatore di dedicare una specifica proposizione a questo tema, identificando nel piano dei servizi lo strumento a ciò vocato, non stupisce: sempre più spesso si sente parlare di «servizi ecologici» per indicare la valenza prestazionale che assume il verde urbano e periurbano quale equilibratore ambientale. Siamo quindi sempre nell'ambito della funzione infrastrutturativa finalizzata a soddisfare le esigenze, questa volta direttamente legate al benessere fisico, dei cittadini. La tematica della sostenibilità (identificata come «criterio ispiratore» del sistema di governo del territorio) ha ormai assunto un ruolo centrale nelle discussioni sulle «politiche urbane». Anche in questa direzione, in una visione antropocentrica «corretta» che pone al centro i bisogni di chi fa uso della città, l'apporto del piano dei servizi è quindi destinato a rivelarsi determinante.

La menzione che la legge opera nell'articolo in commento del verde urbano e periurbano consente al pianificatore di fare uso di strumenti più appropriati rispetto al passato. Sino ad ora la zona agricola, ossia la zonizzazione sub E, è valsa a garantire spazi alI'agricoltura ma anche ad assicurare la salvaguardia ecologica e paesaggistica. La leva della zonizzazione agricola è stata utilizzata per identificare una zona specializzata e, nel contempo, per fissare un argine allo sviluppo urbano ed al consumo di territorio. Questa obiettiva distorsione ha più volte costretto anche la giurisprudenza a «forzare» non poco le previsioni normative. Il piano dei servizi è dunque chiamato ad identificare e conformare anche aree che per la loro valenza ecologica devono essere sottratte alla trasformazione, pur non dovendo essere necessariamente espropriate (come invece accadrà laddove si preveda la formazione di un parco pubblico). Si tratta di aree che, al di là del dato proprietario (ben potendosi ritrarre esternalità positive anche da un bene privato), fungono da generatori di servizi ecologici e quindi -si ribadisce -devono trovare considerazione proprio nel piano dei servizi.

## 5. L 'utente dei servizi e le diverse popolazioni della città.

Il concetto-chiave, attorno a cui ruota l'impostazione del piano dei servizi, è quello di utente, nel senso di soggetto che fa materialmente uso dei beni e dei servizi pubblici garantiti sul territorio comunale. Questo concetto di matrice funzionale ha natura intrinsecamente dinamica, in quanto il legislatore ha voluto allargare l'orizzonte rispetto alla fissità dei residenti. Le scelte che deve esprimere il piano dei servizi hanno per obiettivo il soddisfacimento di una domanda che proviene dai soggetti fisicamente presenti sul territorio, non solo da coloro che vi risiedono in senso anagrafico: ecco la ragione per cui si è abbandonata la tecnica del riferimento parametrico al numero di abitanti. Non sono solo costoro a« fare uso » della città e dei servizi che questa offre.

Un'analisi che guardi in questa direzione deve ineludibilmente prendere avvio dalla conoscenza della popolazione urbana, concetto questo per molti versi ancora sfuggente, sia dal punto di vista concettuale, sia dal punto di vista computazionale: chi sono e come si contano i «fruitori urbani», gli utenti della città, e dunque dei beni e servizi pubblici ivi disponibili.

Il secondo comma dell'articolo 9 della l.r. 12/2005 fornisce indicazioni decisive per cogliere i tratti dell'utente dei beni e servizi pubblici. Sono tre le coorti (le popolazioni urbane) di cui tenere conto: a) i residenti nel comune, caratterizzati da un dato di stanzialità e dunque agevolmente computabili su base anagrafica; b) i futuri residenti, computabili anch'essi sulla base delle previsioni territoriali del documento di piano, convertibili in un numero di abitanti previsti; c) gli utilizzatori urbani, in quanto la città è un ambito spaziale stabilmente occupato non soltanto dai soggetti che vi risiedono in senso anagrafico. Questi studi sociologici evidenziano che lo spazio identificabile come area urbana è stabilmente occupato, oltre che da un numero di residenti, almeno da altre due tipologie di soggetti (gli utilizzatori urbani, nel senso che essi frequentano la città per fare uso delle opportunità che questa offre): un nucleo formato da individui presenti in questo ambito ogni giorno, ed un altro costituito invece da una popolazione, pure costantemente presente, ma formata da soggetti sempre diversi. Più precisamente, il primo gruppo è rappresentato dai pendolari turnari (persone che lavorano o studiano in un luogo ed abitano altrove: la legge parla espressamente di "occupati nel comune" e di "studenti"), il secondo da quelli che vengono ormai generalmente definiti "city-users", ossia soggetti che si recano in città in ragione delle diverse funzioni qui insediate (la legge parla di "utenti dei servizi di rilievo sovracomunale"). La legge, inoltre, impone espressamente di tenere in considerazione le presenze stagionali indotte dai flussi turistici.

Quali sono i bisogni riferibili al territorio espressi da questi soggetti? Quali sono gli scompensi (internalità) che la presenza di questi soggetti determina? In sintesi, quale è il «carico insediativo» derivante da tali presenze? Il piano dei servizi, mediante la costruzione di un modello esplicativo dovrà tenere distinte le situazioni in cui la residenza anagrafica coincide effettivamente con l'abitare in un luogo dai casi in cui questo dato non costituisce la premessa di uno stabile insediamento in tale contesto. Resta naturalmente aperto un grande tema del futuro: quello del reale coinvolgimento democratico di soggetti che non sono identificabili su base anagrafica, ma che pure sono coinvolti dai funzionamenti della città, in larga parte dipendenti dalle scelte sulla allocazione dei beni a fruizione collettiva e sulla articolazione dei centri erogativi dei servizi pubblici. Sul punto, va ricordato che l'economia urbana ha cercato di «modellizzare» gli effetti sull'offerta di prestazioni pubbliche (beni e servizi pubblici) derivanti dalla presenza di questi soggetti. Il piano dei servizi impone a ciascun comune di considerare -nella determinazione dell'offerta dei beni e servizi pubblici- anche queste popolazioni, ma non viene affrontato nè il problema della contribuzione richiesta a costoro nel sostenere i costi di formazione e mantenimento delle strutture, nè viene affrontato il grande tema della deroga al principio "no taxation without rapresentation" configurabile ogni volta che, direttamente od indirettamente, tali soggetti sono chiamati a contribuire ai costi del sistema di formazione e mantenimento dei beni pubblici e dei servizi urbani senza tuttavia poter concorrere alle correlative decisioni. In sostanza, l'unico nodo che la legge regionale lombarda affronta in termini espliciti è quello dell'allocazione ottima dell'offerta di servizi ove si ponga il limite di una imperfetta determinazione della platea degli utilizzatori: in ciò sta il senso del superamento dell'equazione cittadino-utente = residente (previsto invece dall'art. 43 del codice civile). Quantomeno, questo riallineamento dell'offerta dei servizi alla consistenza effettiva dei fruitori dovrebbe consentire di evitare la tipica esternalità negativa costituita dalla congestione delle strutture di servizio.

## 6. La differenziazione possibile e l'identità territoriale.

Sino ad ora abbiamo trattato del piano dei servizi quale strumento della funzione

infrastrutturativa. Le scelte espresse in questo documento hanno oltre che la funzione di soddisfare il bisogno di prestazione degli utenti anche una straordinaria incidenza sul consolidamento dell'identità di ciascun comune. Il piano dei servizi esprime dunque una discontinuità rispetto al passato anche per altre fondamentali ragioni. Questo strumento rompe con la tradizione che aveva fatto del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, un formidabile veicolo di omologazione: ogni comune, dalla grande città sino al minuscolo municipio montano, doveva inderogabilmente informare la propria struttura territoriale allo schema rigido di marca razionalista espresso nell'elenco delle zone fissate dal decreto ministeriale. Lo Stato mediante tale atto aveva dunque imposto un paradigma unitario dotato di una straordinaria capacità di penetrazione e di condizionamento. Il piano dei servizi restituisce invece spazio al principio di differenziazione ed, in ultima analisi, assicura maggiore autonomia ai comuni lombardi.

Da questo processo di differenziazione affiorerà quindi nel piano dei servizi (ancor più nitidamente che nel documento di piano) la più autentica raffigurazione dello statuto territoriale di ciascun comune: si faranno marcate, ad esempio, le distinzioni tra comuni « attrattori » (di cui parla la legge), comuni che costituiscono un «autopolo» e comuni che sono invece receduti a mera entità amministrativa e costituiscono ormai una « frazione dell'aggregato metropolitano » (parti della « città diffusa », che è sempre « città di città » ).

Per ciascuna di queste diverse tipologie urbane il superamento del D.M. 1444/1968 significa finalmente la possibilità di una politica dei servizi pubblici che non costituisca la mera trasposizione di parametri uniformi, predeterminati in astratto. Toccherà dunque ai singoli comuni, superata l'epoca del modello predeterminato ed omologante, interrogarsi sui processi di diversificazione che investono i rispettivi territori ed assecondare o cercare di modificare i processi in atto.

Su questo piano va detto che in Lombardia, forse più che altrove, vi sono aree interessate da fenomeni di « specializzazione ». La linea di frattura non è quindi più riassumibile unicamente nella usuale dicotomia centro-periferia; la frattura, anzi, non è neppure più di ordine territoriale, ma passa attraverso cleavages di matrice socio-territoriali, quali la presenza di funzioni in grado di attrarre soggetti con notevole propensione alla spesa o, al contrario, l'ubicazione di servizi idonei a soddisfare i bisogni di categorie deboli come gli anziani o i lavoratori privi di particolari specializzazioni. Questo, naturalmente, vale anche per molti comuni della città diffusa che invade con le sue propaggini gran parte del territorio lombardo ed, a maggior ragione, vale per la Lombardia « profonda », distribuita nella pianura agricola, abbarbicata sui rilievi od adagiata sulle sponde lacuali.

Il compito del piano dei servizi è eguale e diverso in ognuna di queste realtà. Qui sfuma il confine tra la funzione di infrastrutturazione e quella di programmazione degli usi del territorio, in ragione dell'attitudine delle scelte concrete concernenti la parte pubblica della città ad influenzare direttamente i processi insediativi più generali. In alcuni casi si dovranno strutturare interventi finalizzati ad assicurare la vocazione di alcune zone quale « territorio situazionale », aree destinate ad essere frequentate da una popolazione di city users sempre diversa; in altri casi, invece, le tecniche di regolazione delle trasformazioni territoriali devono seguire un diverso approccio, trattandosi di preservare i caratteri propri di territori in cui va garantito il radicamento stabile di fasce di cittadini fortemente esposti al rischio di marginalità sociale.

Forse per la prima volta ci si trova a dover fare i conti non con uno, ma con più territori, diversi tra loro, ciascuna con bisogni fortemente diversificati, ma tutti insediate nel medesimo spazio fisico. Molte delle possibilità di assicurare un guida responsabile a questi processi passa dunque per l'adeguatezza delle scelte espresse principalmente nel piano dei servizi.

## 7. I costi dell'infrastrutturazione.

Questa analisi sociale condotta muovendo dalla prospettiva dell'uso di beni a fruizione collettiva e dall'accesso ai servizi pubblici proietta il pianificatore in una duplice direzione. Da un lato, il piano dei servizi deve verificare quale sia "l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale", dall'altro lato, devono essere valutati i livelli di "qualità, fruibilità e accessibilità" che connotano l'offerta di servizi. Tanto nel caso di accertate insufficienze, quanto nel caso di previsioni insediative incrementali espresse dal documento di piano, devono essere identificate le modalità di adeguamento della rete dei servizi, con specifica indicazione dei correlativi costi.

Il capitolo dei costi è partitamente affrontato dal terzo comma dell'art. 9 della l.r. 12/2005. Questa disposizione toglie ogni incertezza attorno al principio secondo cui il piano dei servizi deve esplicitare i costi degli interventi da attuare e deve dare analiticamente conto della effettiva possibilità di reperimento dei correlativi fondi. La legge prevede che questa sostenibilità sia resa "esplicita" e ricollegata alle effettive "risorse comunali": a differenza di quanto accadeva di fatto per i piani regolatori, il piano dei servizi deve quindi essere inderogabilmente corredato da una specifica relazione finanziaria. La norma in commento prevede anche uno stretto raccordo con il programma triennale dei lavori pubblici che ogni comune approva ai sensi della L. 109/1994: si tratta di un richiamo assai importante e carico di implicazioni. Abrogato il programma pluriennale di intervento, si sono spesso verificati casi di scarso coordinamento tra la sfera della decisione urbanistica e quella dell'attuazione dei lavori pubblici. La questione non può essere sottovalutata: perché un fondo possa essere concretamente edificabile non basta che sia considerato tale dagli strumenti urbanistici, ma deve anche essere dotato delle necessarie urbanizzazioni. La mancanza di raccordi tra le sfere dell'urbanistica e dei lavori pubblici determina quindi una paradossale forma di inedificabilità di fatto per carenza di urbanizzazioni. Da tale situazione di blocco, non disponendo di strumenti per « forzare » le politiche urbanizzative dei comuni, il proprietario può svincolarsi solo accettando di accollarsi gli onerosi costi necessari per attuare direttamente le opere mancanti. L'art. 9 della legge sembra anzi rendere ancora più stringente il vincolo di previa attuazione delle opere urbanizzative: la norma attribuisce infatti al piano dei servizi la funzione di "indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione ... 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". Questa diretta dipendenza della trasformazione edilizia da scelte potestative largamente discrezionali degli enti locali determina una irrimediabile disparità tra soggetti che sono proprietari di aree (edificabili) poste a ridosso delle reti realizzate dall'amministrazione pubblica ed aree (del pari edificabili) che devono -quale extrema ratio- essere urbanizzate direttamente dal privato. Proprio in conseguenza di ciò, lo ius aedificandi si estrinseca secondo modalità completamente diverse in ragione della presenza o dell'assenza delle opere di urbanizzazione primaria. Può dunque accadere che il privato debba sostenere costi anche molto elevati e comunque -altro profilo da non sottovalutare -non determinabili a priori. Il legislatore regionale non ha risolto la questione, anche se sembra averne avuto quantomeno contezza.

## 8. I « nuovi » vincoli preespropriativi.

La legge regionale 12/2005, dopo avere partitamente descritto il piano dei servizi, passa a dettare delle regole in materia di vincoli preespropriativi. Come si è detto, questa è la misura essenziale e necessaria nel caso di accertata insufficienza delle dotazioni di beni e servizi pubblici ovvero in caso di previsioni insediative incrementali tali da determinare un allargamento della domanda prestazionale.

Queste previsioni del piano dei servizi assumono carattere direttamente precettivo rispetto agli usi del suolo. Una precettività che il piano dei servizi condivide con il

piano delle regole e con i piani attuativi e di cui è invece privo il documento di piano. L'art. 9, comma XI, della legge parlando delle previsioni vincolistiche dispone infatti che questo ordine di previsioni abbiano "carattere prescrittivo e vincolante". Il vincolo di inedificabilità e la preordinazione all'esproprio si producono quindi direttamente per effetto del piano dei servizi, senza che debba intervenire un piano attuativo od altra determinazione puntuale dell'amministrazione.

L'intervento legislativo regionale non ha prodotto significative innovazioni rispetto alla legislazione nazionale. La nozione di vincolo quale imposizione di una inedificabilità temporalmente circoscritta ad un periodo di cinque anni (cd. periodo di franchigia) fa seguito al fondamentale arresto della Corte costituzionale 29 maggio 1968, n. 55. Messo di fronte all'alternativa se considerare il vincolo una previsione espropriativa, con conseguente indennizzabilità dello stesso, ovvero prevederne un limite temporale, il legislatore -con la legge 19 novembre 1968, n. 1187- ha optato per la limitazione ad un quinquennio della durata dei vincoli.

Il legislatore regionale si è distaccato solo in alcuni punti dalla previsione dell'art. 9 d.p.r. 8 giugno 2001, n. 327, (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), ossia dalla norma che contiene la disciplina organica in tema di vincoli preordinati all'esproprio. La regolamentazione generale in questa materia va quindi ricercata ancora oggi in tale norma statale.

L'art. 9, XII comma, della legge regionale precisa che i vincoli preespropriativi sono (solamente) quelli finalizzati -secondo la disciplina del piano dei servizi- alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi necessari all'attività erogativa. Questa proposizione esplicativa, riprendendo una consolidata giurisprudenza, vale a distinguere i vincoli preordinati alla successiva ablazione del fondo dalle previsioni conformative che pure abbiano l'effetto di rendere inedificabile l'area per ragioni urbanistiche o paesaggistiche non direttamente legate alle esigenze infrastrutturative.

La legge specifica anche che il vincolo si configura solo ove abbia ad oggetto interventi da attuarsi unicamente ad opera della pubblica amministrazione: il concetto-cardine è infatti quello secondo cui non si è in presenza di un vincolo preespropriativo sottoposto al regime decadenziale quinquennale ove la previsione del piano dei servizi possa trovare attuazione diretta da parte del proprietario. L'art. 9, peraltro, va oltre e consente al proprietario dell'area di proporre in ogni caso l'esecuzione diretta degli interventi previsti dal piano dei servizi, anche in presenza di un vincolo che postuli l'iniziativa attuativa pubblica. In questo caso, è tuttavia necessario che la Giunta comunale esprima con una deliberazione la propria formale adesione. Una scelta unilaterale del privato per le implicazioni che avrebbe sul pubblico interesse non potrebbe, infatti, vincolare l'amministrazione, la quale può quindi rifiutare di accedere alla soluzione proposta dal privato. La manifestazione di non interesse non può tuttavia avere carattere potestativo, ma va espressa mediante un atto che "motivi con argomentazioni di pubblico interesse il rifiuto". In caso di assenso all'attuazione diretta, tra il privato e l'amministrazione deve quindi essere stipulata una convenzione (che, sulla base del nuovo testo dell'art. 11 della legge 241/90, dovrebbe essere preceduta da una determinazione amministrativa che espliciti i motivi che inducono l'amministrazione verso quel determinato assetto di interessi): in tale atto dovranno essere regolamentati non solo i profili attuativi (modalità costruttive, collaudi, garanzie, ecc.), ma anche i profili gestionali, con assicurazione dell'effettivo inserimento nel sistema integrato dei beni e servizi pubblici dell'opera attuanda.

Anche questa, che a tutta prima potrebbe sembrare una delle maggiori novità della legge lombarda, costituisce in realtà l'ennesimo ricorso storico di cui è costellata la legge. In seguito alla legge 25 giugno 1865, n. 2359, i giudici ebbero in più occasioni modo di affermare che non si poteva dar luogo ad una espropriazione ove il proprietario del fondo fosse pronto ad eseguire le opere prefigurate negli atti dichiarativi della pubblica utilità e, segnatamente, nei piani di ampliamento: si ebbero quindi importanti pronunce, sino al definitivo consolidamento di questo schema. Uno schema che tramonterà tuttavia di lì a poco in seguito all'affermazione del paradigma panpubblicizzante in forza del quale l'amministrazione come soggetto verrà a

costituire il solo realizzatore di opere pubbliche, con la conseguenza che si porrà sempre più l'accento sulle modalità attuative tipicamente pubblicistiche (i lavori pubblici), lasciando invece in ombra i tratti obiettivi della funzione infrastrutturativa.

La scelta di consentire l'attuazione diretta di infrastrutture ed opere previste dal piano dei servizi era inevitabilmente destinata a porsi in tensione rispetto ai principi di matrice comunitaria che, ai sensi del primo comma dell'art. 117 della Costituzione, vincolano anche le regioni. Delle riserve potevano essere formulate in relazione all'indicazione contenuta nell'art. 9, XII e XIll comma, della legge secondo cui i privati impegnati a dare attuazione diretta alle previsioni del piano dei servizi non erano vincolati a bandire procedure ad evidenza pubblica. In quest'ottica si è posto anche il ricorso che il Governo ha proposto alla Corte costituzionale, profilando un contrasto con l'ordinamento comunitario. La fattispecie si poneva in termini non dissimili -ad avviso del Governo- da quella che è stata oggetto di giudizio da parte della Corte di Giustizia nel noto « caso Bicocca ». In tale occasione (non senza critiche) si è ritenuto che il privato (che attua opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione) agisca quale mandatario dell'amministrazione, con conseguente sottoposizione agli obblighi pro-concorrenziali previsti dalla Direttiva CEE. Va ricordato che, sulla scorta di tale principio, gli artt. 32 e 122 del codice dei contratti pubblici prevedono l'obbligo delle procedure di gara anche in caso di esecuzione di opere di urbanizzazione di valore superiore alla soglia comunitaria. Sul punto è quindi puntualmente intervenuta la declaratoria di incostituzionalità (C. Cost. 28 febbraio 2006, n. 129) dell'art. 9 della legge nella parte in cui non prevedono che, in caso di esecuzione diretta di opere di valore pari o superiore alla soglia comunitaria, la scelta del soggetto attuatore non avvenga tramite gara.

La questione trova una specifica disciplina nel piano delle regole, ove – in attuazione della Deliberazione 7 del 16 luglio 2009 dell'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici – si codifica il principio della delega alla parte privata della gestione materiale della gara.

L' art. 9, XII comma, della legge pone un problema: la disposizione prevede che l'amministrazione possa evitare la decadenza del vincolo anche mediante la mera inserzione dell'intervento entro il programma triennale delle opere pubbliche. Al contrario, il Testo unico delle espropriazioni prevede all'art. 12 che entro il termine quinquennale debba essere emanata la dichiarazione di pubblica utilità. La scelta del legislatore regionale implica che il proprietario, prima di avere certezza che l'amministrazione provveda effettivamente all'acquisizione dell'area ed al pagamento della correlativa indennità, debba attendere un periodo potenzialmente dilatato sino ad otto anni.

# Apparato normativo

## Titolo I
## Disposizioni generali e indirizzo programmatico

### Art. 1 - Il Piano dei Servizi.

1. Il Piano dei Servizi descrive e programma il sistema delle dotazioni territoriali che compongono l'assetto infrastrutturativo. Costituisce documento di programmazione e progettazione autonomo ma correlato e complementare rispetto agli altri atti del PGT e si articola nelle seguenti componenti:

a) relazione, che esprime il quadro di riferimento;

b) apparato normativo, che esprime le norme ed i precetti a cui si conforma la funzione infrastrutturativa comunale, dettando i precetti per l'attuazione degli interventi e per la gestione generale della pianificazione comunale in rapporto alle dotazioni pubbliche, con specifico riferimento agli strumenti del vincolo, dell'attuazione diretta e della compensazione

c) tavola dei servizi presenti sul territorio comunale alla data di adozione del PGT

d) tavola delle previsioni, che si inseriscono nel quadro generale degli obiettivi della pianificazione comunale contenuti nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

### Art. 2 – Finalità

1. In attuazione dei principi espressi dall'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il Piano dei Servizi deve assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di aree per l'edilizia residenziale pubblica e di dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

2. Il Piano dei Servizi 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, individua le modalità di miglioramento della dotazione di servizi.

3. Il Piano dei Servizi è redatto nel rispetto del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

4. Il Piano dei Servizi non ha durata predeterminata e può essere aggiornato in ogni tempo. L'amministrazione comunale annualmente rivaluta l'adeguatezza delle previsioni relative all'assetto infrastrutturativo contestualmente alla redazione del programma triennale delle opere pubbliche e del correlativo elenco annuale.

### Art. 3 – Valore conformativo dei suoli

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

### Art. 4 – Realizzazione diretta dei privati

1. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza quinquennale le previsioni del piano dei servizi che consentono al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi.

2. I privati possono proporsi per la realizzazione diretta delle seguenti attrezzature e servizi previste dal Piano, con riferimento alla successiva tabella di cui al Titolo II:

- servizi per l'istruzione (scuole di ogni ordine e grado);
- servizi di interesse comune – sottoarea tematica: culturali
- servizi sanitari;
- servizi sociali (asilo nido, casa di riposo);
- attrezzature sportive;
- servizi per la mobilità e la sosta (parcheggi interrati e non)

Nel caso in oggetto la realizzazione deve essere regolamentata da specifica convenzione e da atto di asservimento aventi il seguente contenuto minimo:

- la disciplina dell'uso dell'attrezzatura dal punto di vista quantitativo e qualitativo
- gli orari
- le modalità di funzionamento
- le eventuali tariffazioni comprese le agevolazioni per i residenti, per le categorie svantaggiate o altre categorie particolari
- le clausole specifiche riguardanti il potere di controllo sulla gestione del servizio
- l'applicazione di penali e sanzioni per eventuali inadempimenti o l'inosservanza degli obblighi contenuti nella convenzione
- la presentazione di congrue garanzie fideiussorie.

## Art. 5 – Modifica delle previsioni infrastrutturative

1. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in contrasto con le previsioni delle Aree tematiche, con le sottoaree tematiche "servizi di generali (IC-G)", "servizi culturali (IC-C)", "servizi religiosi (IC-R)", con le tipologie di servizio dell'area tematica "servizi per la mobilità e la sosta (MS-M1, MS-M2, MS-M3, MS-M4, MS-M5, MS-P, MS-PS)" e con le tipologie di servizio dell'area tematica "attrezzature di pubblica utilità (PU-T1, PUT2, PU-T3, PU-T4, PU-T5, PU-T6, PU-T7, PU-T8, PU-S1, PU-S2, PU-S3, PU-S4)" individuate nella tavola dei servizi in progetto (Tavola PS02) non comporta l'applicazione della procedura di variante al Piano dei Servizi ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

2. Non comporta altresì variante al Piano dei Servizi una diversa localizzazione e la modifica quantitativa nel limite del 5% dei servizi individuati all'interno degli Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e degli Ambiti soggetti a Pianificazione attuativa individuati dal Piano delle Regole.

3. E' fatto salvo quanto previsto dagli artt. 7 e 8 della L.R 4 marzo 2009, n. 3.

## Art. 6 – Il servizio pubblico e le dotazioni territoriali

1. Sono qualificabili servizi pubblici e servizi di interesse pubblico generale le attività prestazionali-erogative garantite dal comune in funzione pro-coesiva a ciascun soggetto presente sul territorio, secondo eventuali condizioni selettive di ammissione fissate da norme precettive. Le dotazioni territoriali sono costituite dalle strutture dei beni pubblici mediante i quali è effettuata l'attività erogativa ed è garantita la fruizione di risorse ambientali.

2. Costituiscono dotazioni territoriali gli spazi e le attrezzature pubbliche, realizzate tramite iniziativa pubblica diretta o cedute al comune negli ambiti di trasformazione, nei piani attuativi e nei permessi di costruire convenzionati nonché le attrezzature, anche private, di uso pubblico o di interesse generale (la cui fruizione universale sia regolata da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore o che venga garantita da soggetti privati anche non accreditati anche in caso di

convenzioni o atti unilaterali di vincolo eventualmente stipulati antecedentemente al PGT, 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).

3. Il Piano dei Servizi individua le dotazioni territoriali che devono essere assicurate negli ambiti di trasformazione, nei piani attuativi e negli interventi di riconversione funzionale di cui all'art. 15 del Piano delle Regole, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sotto indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e dal presente PGT.

4. Per abitante teorico si considera il carico indotto da 150 mc, pari a 50 mq di Slp.

5. Negli ambiti di trasformazione, nei piani attuativi e negli interventi di riconversione funzionale di cui all'art. 15 del Piano delle Regole la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a:

- per nuovi insediamenti di carattere residenziale: mq. 50 per ogni abitante teorico insediato
- per nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili: 20% della Slp in progetto di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici
- per nuovi insediamenti di carattere terziario-direzionale: 100% della Slp in progetto di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici
- per nuovi insediamenti di carattere commerciale come di seguito specificato in funzione alle diverse tipologie insediative commerciali:

  a) esercizi di vicinato: 100% della Slp in progetto di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico, da reperire secondo le prescrizioni indicate dal Piano delle Regole.

  b) medie strutture di vendita e centri commerciali con superficie di vendita pari o inferiore a mq. 2.500: 150% della Slp degli edifici previsti, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico.

6. Le dotazioni di servizi indicate nelle schede (a destinazione polifunzionale) allegate al Documento di Piano e al Piano delle Regole, si intendono riferite alla destinazione d'uso prevalente individuata nella funzione residenziale; in sede di pianificazione attuativa deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree a servizi in conformità a quanto stabilito ai precedenti punti e comunque prevista dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ivi comprese le norme regionali in tema di commercio. Nella fattispecie in cui la superficie da destinare a servizi indicata negli allegati sia inferiore al succitato parametro è previsto il ricorso alla monetizzazione con la sola esclusione delle aree destinate a parcheggio.

7. Negli ambiti di trasformazione, nei piani attuativi e negli interventi di riconversione funzionale di cui all'art. 15 del Piano delle Regole, è facoltà dell'amministrazione comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento; l'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono comunque garantire l'uso universale (ossia aperto a tutti i cittadini, senza limiti se non determinati dalla disponibilità della risorsa) e 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.

## Art. 7 – Partecipazione alla formazione dell'assetto infrastrutturale

1. Ogni intervento che comporti aumento del carico insediativo, compreso il recupero dei sottotetti che determini la formazione di una nuova unità immobiliare, deve

concorrere al rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo, in maniera diretta, mediante la formazione di opere o la cessione di aree, od in maniera indiretta, mediante la corresponsione di oneri costruttivi nelle forme di legge.

2. L'importo degli oneri di urbanizzazione è fissato nelle forme di legge tenendo conto anche delle previsioni di rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo.

3. I privati possono chiedere di essere autorizzati ad eseguire interventi infrastrutturativi a scomputo, totale o parziale, degli oneri di urbanizzazioni.

Il comune valuta i progetti predisposti verificandone l'adeguatezza alle migliori tecniche costruttive; valutata con determinazione discrezionale l'opportunità di ammettere il privato allo scomputo, viene sottoscritta una convenzione che prevede la corresponsione di idonee garanzie fedejussorie, tempi definiti di completamento e penali in caso di mancata, ritardata, sospesa esecuzione. L'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo è retta dalle norme di legge, che riflettono i principi comunitari.

## Art. 8 – Interventi forestali a rilevanza ecologica

1. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005 ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione.

2. Dette risorse, da destinarsi obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, sono finalizzate a:

- realizzare interventi di permeabilità, di riforestazione e di incremento della naturalità nelle aree individuate come "varchi" di cui all'art. 33.3 dell'articolato del Piano delle Regole;
- realizzare, rinnovare o mantenere la rete verde di connessione di cui all'art. 33.4 dell'articolato del Piano delle Regole.

## Art. 9 – Interventi di compensazione territoriale

1. Gli interventi che comportano la trasformazione del suolo da "non urbanizzato" a "urbanizzato" , in quanto interventi da considerarsi ai sensi del PTCP "a consumo di suolo", ad eccezione di quanto previsto per gli ambiti di interesse provinciale di cui all'art. 32.3 del Piano delle Regole, sono soggetti alle misure di compensazione territoriale stabilite dal comma 3 dell'art. 46 delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Monza e Brianza.

2. Le misure di compensazione territoriale riguardano le aree ricadenti nella rete ecologica e negli ambiti di interesse provinciale.

## Titolo II

## Analisi della domanda attuale e futura e della offerta attuale e potenziale di servizi.

1. Nella tabella successiva è riportata la struttura con cui sono stati organizzati e esaminati i servizi presenti sul territorio comunale.

2. Detta struttura contempla un'organizzazione suddivisa in:

- aree tematiche
- sottoaree tematiche
- tipologia del servizio

3. Ogni servizio viene inoltre contraddistinto da un codice e da un colore; rappresentazione questa che consente di localizzare l'ubicazione del servizio sul territorio comunale così come rappresentato sulle tavole grafiche.

4. Ove le a tavole grafiche non indichino, in aggiunta al codice letterario, anche il numero di riferimento, sono ammesse tutte le tipologie di servizio ricomprese nel succitato codice.

5. Negli articoli successivi viene ripreso, per comodità di lettura e valutazione, lo stato dei servizi presenti sul territorio così come desunto dalla fase conoscitiva del Documento di Piano ed integrato con le azioni che il PGT intende mettere in campo per completare e potenziare la dotazione territoriale.

| Area tematica | Sottoarea tematica | Tipologia del servizio | Codice |
|---|---|---|---|
| Servizi per l'istruzione | | Scuola dell'infanzia | IS-1 |
| | | Scuola primaria | IS-2 |
| | | Scuola secondaria di 1° grado | IS-3 |
| | | Scuola secondaria di 2° grado | IS-4 |
| | | Centro di formazione professionale | IS-5 |
| | | Scuola speciale per disabili | IS-6 |
| | | Scuola dell'infanzia (in ambito religioso) | IS-1R |
| | | Scuola primaria (in ambito religioso) | IS-2R |
| | | Scuola secondaria di 1° grado (in ambito religioso) | IS-3R |
| | | Scuola secondaria di 2° grado (in ambito religioso) | IS-4R |
| Servizi di interesse comune | Generali | Municipio | IC-G1 |
| | | Posta | IC-G2 |
| | | Mercato | IC-G3 |
| | | Cimitero | IC-G4 |
| | | Sala civica/polivalente | IC-G5 |
| | | Aree per fiere | IC-G6 |
| | | Polo catastale | IC-G7 |
| | | Locali polivalenti | IC-G8 |
| | | Magazzini comunali | IC-G9 |
| | | Centro servizi alle imprese | IC-G10 |
| | | Polizia locale | IC-G11 |
| | | Protezione civile | IC-G12 |
| | Culturali | Biblioiteca | IC-C1 |
| | | Museo | IC-C2 |
| | | Cineatro/cinema | IC-C3 |
| | | Galleria civica | IC-C4 |
| | Religiosi | Chiesa | IC-R1 |
| | | Oratorio | IC-R2 |
| | | Casa parrocchiale | IC-R3 |
| | | Collegi/convitti/pensionati | IC-R4 |
| | | Monasteri/conventi | IC-R5 |
| Servizi sanitari | | Sede ASL | SN-1 |
| | | Ospedale | SN-2 |
| | | Associazione di impegno socio-sanitario | SN-3 |
| | | Farmacia | SN-4 |
| | | NOA (nucleo operativo alcolisti) | SN-5 |
| | | Centro sanitario poliambulatoriale | SN-6 |
| Servizi sociali | | Centro di accoglienza | SC-1 |
| | | Asilo nido | SC-2 |
| | | Centro anziani | SC-3 |
| | | Casa di riposo | SC-4 |
| | | Assistenza giovanile | SC-5 |
| | | Centro socio educativo | SC-6 |
| | | INPS | SC-7 |
| | | Centro diurno disabili | SC-8 |

| Area tematica | Sottoarea tematica | Tipologia del servizio | Codice |
|---|---|---|---|
| Edilizia sociale | | Alloggi pubblici comunali | ES-1 |
| | | Edilizia residenziale pubblica (ERP) | ES-2 |
| Aree verdi | | Verde attrezzato di quartiere | AV-1 |
| | | Orti pubblici | AV-2 |
| | | Parco pubblico | AV-3 |
| | | Piazze e spazi pedonali | AV-4 |
| | | Verde prossimo alle attività non residenziali | AV-5 |
| | | Verde ecologico | AV-6 |
| | | Verde di arredo stradale | AV-7 |
| Attività Sportive | | Struttura sportiva polivalente | AS-1 |
| | | Campo sportivo | AS-2 |
| | | Stadio | AS-3 |
| | | Palestra | AS-4 |
| | | Piscina | AS-5 |
| | | Campo da tennis | AS-6 |
| | | Centro ippico/maneggio | AS-7 |
| Servizi per la mobilità e la sosta | Mobilità | Stazione ferroviaria | MS-M1 |
| | | Stazione metrotramvia | MS-M2 |
| | | Sottostazione elettrica ferroviaria | MS-M3 |
| | | Deposito mezzi di trasporto metrotramvia | MS-M4 |
| | | Impianti di deposito e distribuzione carburanti | MS-M5 |
| | | Deposito mezzi di trasporto pubblico locale | MS-M6 |
| | Sosta | Parcheggi interrati | MS-P1 |
| | | Parcheggi attrezzati in sede propria | MS-P2 |
| | | Parcheggi a silos fuori terra | MS-PS |
| Attrezzature di pubblica utilità | Impianti tecnologici | Piattaforma ecologica | PU-T1 |
| | | Sedi di società di servizi | PU-T2 |
| | | Cabine gas | PU-T3 |
| | | Pozzi idrici | PU-T4 |
| | | Centrali energia elettrica | PU-T5 |
| | | Depuratore/scolmatore/vasca volano/collettore | PU-T6 |
| | | Impianto di produzione energia/cogenerazione | PU-T7 |
| | | Centrali di telecomunicazione/antenne | PU-T8 |
| | Servizi per la sicurezza e l'amministrazione della giustizia | Carabinieri | PU-S1 |
| | | Polizia | PU-S2 |
| | | Guardia di finanza | PU-S3 |
| | | Vigili del fuoco | PU-S4 |

| | |
|---|---|
| servizi comunali | ○ servizi puntuali |
| | ◇ servizi da localizzare in ambito di PA e AT |
| | * servizi e/o aree in edifici/aree asservite ad uso pubblico |
| servizi sovracomunali | in PLIS (il colore indica la sottoarea tematica) |
| | esterni al PLIS (il colore indica la sottoarea tematica) |

## Art. 10 – Servizi per l'istruzione

1. Il sistema dei servizi per l'istruzione presente sul territorio comprende le seguenti tipologie di istituzioni educative:

- **Scuole dell'infanzia statali**
  1. Scuola Nobili – Circolo didattico 1° Circola Scuola Cadorna
  2. Scuola Andersen – Istituto comprensivo Moro
  3. Scuola Andersen – Istituto comprensivo Aldo Moro
- **Scuole dell'infanzia paritarie**
  1. Scuola materna De Nova
  2. Scuola materna San Carlo
  3. Scuola materna R.G. Mariani - Scuola parrocchiale paritaria S.Ambrogio
  4. Scuola materna Maria Immacolata
  5. Scuola materna Ronzoni Silvia
  6. Scuola materna San Giuseppe – Istituto Europeo Candia
  7. Scuola materna Ottolina Maria Silvia
  8. Scuola O. Cabiati
- **Scuole primarie statali**
  1. Scuola Stoppani – istituto comprensivo Stoppani
  2. Scuola Cadorna - 1° Circolo didattico
  3. Scuola Rodari – Istituto comprensivo Rodari
  4. Scuola speciale Rodari – Istituto comprensivo Rodari
  5. Scuola Aldo Moro – Istituto comprensivo Aldo Moro
- **Scuole primarie paritarie**
  1. Collegio Arcivescovile Ballerini
  2. Scuola Parrocchiale paritaria S.Ambrogio
  3. Scuola S. Giovanna D'Arco – Istituto Europeo Candia
- **Scuole secondarie 1° grado statali**
  1. Scuola Don Milani – istituto comprensivo Stoppani
  2. Scuola Mercalli – Istituto comprensivo Rodari
  3. Scuola A. Manzoni – Istituto comprensivo Aldo Moro
- **Scuole secondarie 1° grado paritarie**
  1. Collegio Arcivescovile Ballerini
  2. Scuola parrocchiale S.Ambrogio
  3. Scuola media Giovanna D'Arco – Istituto Europeo Candia
- **Scuole secondarie 2° grado statali**
  1. I.T.C. Bassi
  2. I.T.C.G. P. Levi
  3. Liceo Statale G. Parini
- **Scuole secondarie 2° grado paritarie**
  1. Collegio Arcivescovile Ballerini
  2. Istituto Paci
  3. Istituto Europeo Candia
- **Formazione professionale**
  1. Centro Formazione Professionale S. Pertini

2. Le strutture, con riferimento alle scuole dell'infanzia, alle scuole primarie e secondarie di 1° grado, sono frequentate in maniera prevalente da alunni residenti, ancorché si registrino presenze consistenti di alunni non residenti e di stranieri. Le strutture riferite alle scuole secondarie di 2° grado evidenziano invece un sostanziale equilibrio tra studenti residenti e non confermando così il ruolo di polo attrattore e generatore di servizi che Seregno occupa nel panorama di area vasta.

3. Il piano dei servizi attua la normativa vigente in materia di autonomia scolastica, secondo cui la Regione concorre con gli enti locali alla programmazione e all'attuazione delle azioni di integrazione del sistema scolastico. Pertanto, l'amministrazione comunale persegue gli obbiettivi di rafforzamento dell'adeguatezza delle strutture, mediante costanti interventi manutentivi e di rafforzamento del materiale didattico e di arredo. I fabbricati, distribuiti su tutta la superficie comunale

e nei quartieri, presentano elevata valenza simbolica e, pertanto, non se ne prevede la delocalizzazione. Inoltre il numero delle sezioni presenti risulta sufficiente anche per assorbire l'incremento di popolazione scolastica derivante dai nuovi insediamenti previsti.

4. L'azione principale messa in campo dal PGT si sostanzia prevalentemente:

- per tutte le tipologie educative nel rafforzamento delle aree di uso pubblico in adiacenza o nelle immediate vicinanze delle strutture esistenti al fine di rafforzarne la dotazione di servizi complementari;
- nel potenziamento della rete ciclo-pedonale esistente finalizzato alla realizzazione di un sistema di mobilità alternativo capace di congiungere e mettere in rete i servizi per l'istruzione.

## Art. 11 - Servizi di interesse comune

1. Il sistema dei servizi di interesse comune risulta suddiviso, alla luce del nuovo concetto di servizi, in tre sottoaree tematiche:

- la sottoarea servizi generali;
- la sottoarea servizi culturali
- la sottoarea servizi religiosi

Ciascuno dei servizi afferenti alle dette sottoaree può interessare sia aree all'uopo destinate sia superfici interne ad immobili parzialmente o totalmente destinati a questo scopo e/o da destinare.

2. La sottoarea servizi generali comprende i seguenti servizi:

- municipio
- uffici postali
- mercati
- cimitero
- sale civiche/polivalenti
- aree per fiere
- polo catastale
- locali polivalenti
- magazzini comunali
- centro servizi alle imprese
- polizia municipale
- protezione civile.

3. La sottoarea servizi culturali comprende i seguenti servizi:

- biblioteca
- museo
- cineteatro/cinema
- galleria civica
- sale per conferenze e congressi.

4. La sottoarea servizi religiosi comprende i seguenti servizi:

- chiese, oratori e strutture parrocchiali
- collegi/convitti/pensioni
- monasteri/conventi.

5. L'azione principale messa in campo dal PGT si sostanzia prevalentemente:

- per quanto riguarda la sottoarea "servizi generali" nella previsione:

- ✓ di una più capillare distribuzione sul territorio del servizio postale
- ✓ di un'area da destinare a mercato e ai relativi spazi di sosta (Via Tiziano) individuata all'interno di un intervento edilizio soggetto a preventiva pianificazione esecutiva e la cui realizzazione è posta a carico dei soggetti attuatori;
- ✓ di un'area da destinare a "centro servizi all'impresa" a sostegno del sistema economico locale (Via Messina angolo Via Bruxelles);
- ✓ di un rafforzamento delle aree di uso pubblico in adiacenza del cimitero del quartiere San Carlo al fine di rafforzarne la dotazione di servizi complementari;

- per quanto riguarda la sottoarea "servizi culturali" nel rafforzamento dei servizi complementari nelle vicinanze delle strutture esistenti risultando queste già oggi di buon livello e ben distribuite sul territorio. A Seregno da tempo è stato avviato un programma di opere pubbliche aventi l'obiettivo di creare o risistemare nuovi spazi per la cultura: la nuova sede della biblioteca, la sala Gandini per le conferenze, la Galleria Civica Ezio Mariani, il Museo Vignoli consentendo così di arricchire quantitativamente e qualitativamente l'offerta di servizi culturali. Elemento distintivo delle politiche culturali seregnesi è la qualità delle rassegne proposte che rendono anche in questo settore Seregno polo culturale a livello intercomunale ed in alcuni casi a livello regionale e nazionale.
- per quanto riguarda la sottoarea "servizi religiosi", risultando questi già oggi di buon livello e ben distribuiti sul territorio comunale, nell'ampliamento della superficie del sagrato della Chiesa San Giovanni Bosco nel quartiere Ceredo la cui sistemazione è posta a carico dei soggetti attuatori del vicino Piano attuativo.

## Art. 12 – Servizi sanitari

1. Il sistema dei "servizi sanitari" presente sul territorio comprende:

- L'ospedale di Seregno (Azienda Ospedaliera Vimercate), specializzato in riabilitazione, inserito in una rete sovra locale di ospedali specializzati cui gli abitanti di Seregno fanno riferimento (Giussate, Desio, Carate Brianza)
- Seregno Soccorso, in Via Stefano da Seregno
- Il servizio di Guardia Medica
- Le farmacie di cui 3 comunali e 7 private.

2. Il sistema dei servizi evidenzia come Seregno ospiti sul suo territorio alcune strutture che interessano un bacino d'utenza sovraccomunale. Elemento qualificante dei servizi sanitari offerti sul territorio comunale è la capacità di lavorare in rete con altri servizi ed in particolare con i servizi di assistenza agli anziani e ai disabili.

3. La mancanza di alcuni reparti all'interno dell'Ospedale, ed in particolare del pronto soccorso, pur percepita come un punto di debolezza, è compensata dalla presenza di una rete sovra locale di ospedali specializzati che consente ai residenti di poter usufruire di servizi sanitari di alta qualità a breve distanza.

4. L'azione principale prevista dal PGT, alla luce anche delle competenze dirette dell'Amministrazione Comunale, si sostanzia prevalentemente:

- ✓ nella previsione di una più capillare distribuzione sul territorio del servizio "farmacia" ed in particolare nei Quartieri Dosso, San Salvatore e Consonno;
- ✓ nella previsione di un centro di servizi sanitari in Via Colzani.

## Art. 13 – Servizi sociali

1. Il sistema dei "servizi sociali" presente sul territorio comprende:

- i servizi per gli anziani che si distinguono in due tipologie di servizio:
  - servizi di supporto alla domiciliarità tra cui il servizio "pasti a domicilio", il servizio "Autoamica Seregno" e il progetto di socializzazione TIT TAP
  - attività ricreative e relazionali in cui rientrano tutte le iniziative per il tempo libero rivolte alla popolazione anziana autosufficiente concentrate principalmente all'interno del Centro Diurno Nobili, in Via Schiapparelli, e all'interno della progettazione dei due "Contratti di Quartiere" attivi a Seregno, "Lazzaretto da vivere" ed "Abitare ed incontrarsi al Crocione";
- i servizi per le persone con disabilità che si distinguono in due tipologie di servizio:
  - servizi di assistenza e cioè i servizi di trasporto, la cura e l'igiene della persona, il servizio educativo domiciliare, l'assistenza scolastica e lavorativa, l'assistenza economica
  - le strutture costituite dal Centro Diurno Disabili e dalla Sezione speciale dell'Istituto Rodari, il Centro Diurno Disabili "Il Ritorno", l'Istituto Piccolo Cottolengo di Don Orione e le Cooperative "Aliante" e "Spazio Aperto" nate su iniziativa della sezione A.N.F.F.A.S. di Seregno
- i servizi per i giovani che si distinguono in:
  - lo Sportello di Ascolto per Adolescenti: un supporto psicologico attivato da anni presso due scuole superiori cittadine (Ist. Bassi e Levi) e presso il Centro Servizi alla Famiglia di Via Bottego, 11;
  - la Junior Card, carta che offre facilitazioni all'accesso ad alcuni servizi, riservata ai giovani nella fascia compresa tra i 15 e i 16.
- i servizi per gli stranieri
  - servizi di sportello che rientrano nel progetto "sportello multietnico" all'interno del quale sono predisposti servizi di informazione, orientamento e consulenza giuridico-legale, promosso congiuntamente da alcuni comuni del distretto di Seregno (Barlassina, Giussano, Lentate sul Seveso, Meda e Seregno) in collaborazione con altri soggetti che lavorano sul territorio distrettuale.

2. In sede di PGT non è stata ravvisata la necessità di ulteriori interventi sul territorio.

## Art. 14 – Edilizia sociale

1. L'edilizia residenziale pubblica si fonda attualmente su un patrimonio di 590 appartamenti suddivisi in 247 di proprietà comunale, 331 di proprietà Aler, 12 di proprietà DAR CASA oltre ad altri 31 in corso di realizzazione.

2. L'azione principale prevista dal PGT, fatto salvo il previsto intervento di ampliamento del fabbricato di Via Macallè, non si sostanzia più nella individuazione di nuovi interventi per l'edilizia sociale quanto nella politica da attuare all'interno di alcune aree di trasformazione e negli interventi di riconversione funzionale dei fabbricati produttivi dismessi, che risultano gravate dall'obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie lorda di pavimento costruita, da destinarsi a edilizia residenziale pubblica o a servizi pubblici.

3. L'Amministrazione Comunale potrà annualmente rendere noto, con apposita deliberazione, le proprie politiche abitative e sociali per l'anno successivo stabilendo, di conseguenza, opzioni alternative alla cessione di cui al comma 2.

4. Le opzioni alternative alla cessione di cui al precedente comma 2, potranno prevedere il ricorso alle seguenti fattispecie:

a) cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di Slp edificabile congiuntamente all'area necessaria alla sua realizzazione;

b) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in proprietà;

c) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in affitto;

d) monetizzazione a fronte della mancata cessione con destinazione delle risorse ad interventi di edilizia residenziale pubblica o di puntuali servizi pubblici; in questo caso la Slp prevista e/o ammessa resta nella sua totalità a disposizione dell'operatore.

5. Al fine di mantenere lo stesso peso economico a carico dell'operatore le opzioni alternative alla cessione gratuita di Slp costruita di cui al comma precedente dovranno rispettare i seguenti rapporti di proporzionalità:

a) cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di Slp edificabile congiuntamente all'area necessaria alla sua realizzazione:

**2,5 mq/mq. di Slp di cui al comma 2**

b) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in proprietà:

**4,5 mq/mq. di Slp di cui al comma 2**

c) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in affitto:

**2,2 mq/mq. di Slp di cui al comma 2**

d) monetizzazione a fronte della mancata cessione con destinazione delle risorse introitate per interventi di edilizia residenziale pubblica o di puntuali servizi pubblici:

**pari al costo di costruzione stabilito per edilizia convenzionata in proprietà**

## Art. 15 - Il sistema del verde

1. Il "sistema del verde" presente sul territorio si articola in una serie diversificata di sottosistemi che spaziano dal parco locale di interesse sovra comunale al parco urbano, dal verde attrezzato di quartiere alle piazze e spazi pedonali, dal verde prossimo alle attività produttive al verde di arredo stradale; sottosistemi che, integrandosi tra loro e a loro volta, ove possibile, con la rete verde di connessione, con le aree di valenza paesaggistico-ambientale, con le aree a verde ecologico e con le aree agro-naturali, danno luogo ad un sistema univoco.

2. L'azione combinata di tutte queste aree, congiuntamente alla presenza sul territorio di alcuni pregevoli arbusteti e filari e a limitate residuali presenze boschive, contribuisce a determinare l'assetto paesaggistico-ambientale che, a sua volta, determina la qualità percettiva-identitaria ed eco-sistemica del territorio seregnese.

L'azione principale prevista dal PGT in questo servizio si sostanzia prevalentemente:

- nella riconferma delle aree individuate come "PLIS Brianza centrale" quale elemento fondamentale del sistema ambientale-paesaggistico-ecologico del Comune;
- nella previsione di un ampliamento (di circa 322.000 mq) dell'attuale PLIS da attuarsi successivamente all'approvazione del PGT con la procedura semplificata di variante al PTCP di cui agli artt. 3-4-5-6 delle NTA dello stesso PTCP e con l'auspicio di un ulteriore potenziamento nei comuni contermini;
- nel completamento del parco della Porada al fine di consentire la completa fruibilità che l'area potenzialmente consente ed un più completo utilizzo dello stesso da parte della cittadinanza;
- nell'individuazione di un più diffuso e capillare sottosistema "verde di quartiere" da realizzarsi prevalentemente in accordo con i privati nelle aree oggetto di convenzionamento, ad integrazione dell'attuale sistema basato su una serie di 60

parchi urbani;

- nell'individualizzazione delle aree agricole in funzione delle indicazioni dettate dal PTCP provinciale in merito agli ambiti strategici. In aggiunta a queste il Piano delle regole individua altre aree ad uso agricole, definite di interesse comunale, di dimensioni più limitate, ubicate in aree esterne all'edificato e all'interno del previsto ampliamento del PLIS;
- nella definizione puntuale della rete ecologica comunale che si appoggia alla rete ecologica provinciale da cui riprende le indicazioni e le prescrizioni della "rete verde di ricomposizione paesaggistica" e del "corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica";
- nella individuazione, all'interno del tessuto consolidato, della rete verde di connessione finalizzata a ricostruire, ove ancora possibile, una connessione tra gli spazi urbanizzati e gli ambiti a vocazione consolidata più naturalistica utilizzando quelle limitate opportunità ancora presenti e prevalentemente connesse alle infrastrutture lineari (infrastrutture grigie) o individuandone di nuove e utilizzando come "punti di appoggio e di riferimento" il sistema del verde pubblico e privato presente.

Le aree appartenenti a detto sistema non sono previste come facenti parte del patrimonio indisponibile dell'Amministrazione comunale.

## Art. 16 – Le "attività sportive"

1. L'area tematica "attività sportive" presente sul territorio si articola in una serie di impianti già esistenti comprendenti campi sportivi, strutture sportive polivalenti, lo stadio, palestre, piscine, campi da tennis, centro ippico/maneggio oltre ad aree di dimensione consistente (parco della Porada) per attività sportive all'aria aperta.

In aggiunta al succitato Parco della Porada e al Parco San Carlo che ospita le strutture di una squadra di calcio locale (Seregnello), sono presenti:

- ITC Bassi/Levi: Campo di calcio (calcio a 11)
- ITC Bassi/Levi: palestra piccola (pallavolo, basket, arti marziali)
- ITC Bassi/Levi: palestra grande (calcio, basket, pallavolo)
- Stadio e Palazzetto dello sport: (calcio, atletica leggera, pallavolo, pallamano)
- Don Milani: basket
- Manzoni: basket, tiro con l'arco
- Stoppani: attività motorie e aerobiche, arti marziali, ginnastica artistica, altre
- Moro: attività motorie e aerobiche, pallavolo, ginnastica artistica, altre
- G. Rodari: attività motorie e aerobiche, pallavolo, ginnastica artistica, altre
- L. Cadorna: attività motorie e aerobiche, arti marziali, ginnastica artistica, altre
- Crocione: campo di calcio (calcio a 11)
- Crocione: palestrina (arti marziali, attività motorie e aerobiche)
- Centri sportivi parrocchiali (Don Bosco, S. Valeria, S. Rocco, Lazzaretto, S. Carlo, S. Ambrogio).

2. L'azione principale prevista dal PGT in questo servizio si sostanzia prevalentemente:

- ✓ nel completamento delle strutture presenti nel Parco della Porada;
- ✓ nell'ampliamento delle aree esterne assoggettate ad uso pubblico gravitanti intorno allo stadio per aumentarne il grado di flessibilità, l'accessibilità e la fruibilità dello stesso
- ✓ nella previsione di una nuova palestra nel Quartiere Stadio;
- ✓ nel miglioramento del sistema dell'accessibilità alle strutture esistenti con l'individuazione di nuovi spazi di sosta nelle loro immediate vicinanze;
- ✓ nel potenziamento della rete ciclo-pedonale esistente finalizzato alla realizzazione

di un sistema di mobilità alternativo che congiunga e metta in rete il sistema dei centri erogatori di servizi.

Nel merito si evidenzia come il previsto ampliamento delle strutture sportive intorno allo stadio, in quanto interessanti aree ricadenti all'interno del "corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica", sono subordinate alle azioni di coordinamento con la Provincia di Monza e Brianza ai sensi dell'art. 32 delle NTA del PTCP.

## Art. 17 - I servizi per la mobilità e la sosta

1. Questa area tematica comprende le sottoaree tematiche della "mobilità", della "sosta" e della "distribuzione dei carburanti".

2. La sottoarea tematica della "mobilità" comprende la stazione ferroviaria, il capolinea della nuova metro-tramvia Milano-Seregno, la sottostazione elettrica ferroviaria.

3. La sottoarea tematica della "sosta" comprende le aree destinate a parcheggio.

4. La sottoarea tematica della "distribuzione dei carburanti" comprende l'installazione degli impianti per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti.

5. L'azione principale prevista dal PGT nella sottoarea tematica della "mobilità" si sostanzia prevalentemente:

- ✓ nell'individuazione del tracciato della metro-tramvia Milano-Seregno;
- ✓ nell'individuazione dell'area per il deposito dei mezzi di trasporto della metro-tramvia;
- ✓ nella previsione di un nuovo tracciato stradale (gronda sud) che colleghi Via Milano con Via San Giuseppe in grado di migliorare l'attraversamento della città nella direzione est-ovest nella parte sud della stessa.
- ✓ nella previsione del prolungamento di Via Tonale fino a Via della Porada (gronda nord) per migliorare l'attraversamento della città nella direzione est-ovest nella parte nord della stessa.
- ✓ nella rettifica del calibro e delle sezioni stradali di alcuni assi viari.
- ✓ nella previsione di un nuovo asse pedonale che colleghi Via Bottego con via Sabotelli e che, scavalcando le reti ferroviarie ivi presenti, consenta l'integrazione del quartiere S. Ambrogio Crocione con la città storica eliminando i problemi connessi e derivanti dalla chiusura dei passaggi a livello in vista del potenziamento di queste infrastrutture;
- ✓ nella definizione della rete della "mobilità dolce" con la valorizzazione dei percorsi già esistenti e la realizzazione di nuovi, separandola ove possibile dalla rete stradale motorizzata anche recuperando percorsi dismessi o sottoutilizzati;
- ✓ nella individuazione, all'interno del tessuto consolidato, della rete verde di connessione di cui all'articolo precedente ad integrazione e completamento della rete della "mobilità dolce"

6. L'azione principale prevista dal PGT nella sottoarea tematica della "sosta" si sostanzia prevalentemente:

- ✓ nell'individuazione di nuovi spazi per la sosta prevalentemente, anche se non solo, all'interno dei comparti soggetti a pianificazione attuativa e/o a permesso di costruire convenzionato la cui realizzazione è posta a carico dei soggetti attuatori e/o ai richiedenti il permesso di costruire;
- ✓ nell'individuazione di un nuovo parcheggio pubblico interrato, a carico dell'attuatore del ATf-01, in Via D'Azeglio;
- ✓ nell'individuazione del nuovo parcheggio per i mezzi di trasporto pubblico
- ✓ sul rafforzamento delle aree di sosta in corrispondenza delle centrali erogatrici di servizi.

7. L'azione principale prevista dal PGT nella sottoarea tematica della "distribuzione dei carburanti" si sostanzia prevalentemente nella formulazione delle modalità e delle condizioni per l'installazione degli impianti e per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti.

### Art. 18 – Le attrezzature di pubblica utilità

1. Questa area tematica comprende le sottoaree tematiche "impianti tecnologici" e "servizi per la sicurezza e l'amministrazione della giustizia".

2. La sottoarea tematica "impianti tecnologici" comprende la piattaforma ecologica, le sedi di società di servizi, le cabine gas, i pozzi idrici, le centrali di energia elettrica, gli impianti di depurazione, gli impianti di produzione energia/cogenerazione, le centrali di telecomunicazione/antenne.

3. La sottoarea tematica "servizi per la sicurezza e l'amministrazione della giustizia" comprende le stazioni dei carabinieri, della Polizia, della Guardia di Finanza e dei Vigili del Fuoco.

4. L'azione principale prevista dal PGT nella sottoarea tematica "servizi per la sicurezza e l'amministrazione della giustizia" si sostanzia prevalentemente:

- ✓ nell'individuazione di un'area da destinare alla realizzazione della nuova caserma dei Vigili del Fuoco (Via alla Porada) da reperirsi all'interno di un intervento edilizio soggetto a preventiva pianificazione esecutiva;
- ✓ nella realizzazione di un nuovo impianto di cogenerazione in prossimità dell'esistente, in Via Reggio, su area ceduta in sede di Piano attuativo.

## Titolo III – Proposte di intervento

### Art. 19 - Gli indirizzi dell'amministrazione comunale.

1. Per la gestione e la pianificazione del territorio comunale nel settore dei servizi, l'amministrazione comunale, nel rispetto dei piani e dei programmi provinciale e regionale, persegue i seguenti obbiettivi:

a) mantenimento di un equilibrato rapporto fra centro urbano e quartieri, fra territorio consolidato e territori più naturalistici nella fascia periurbana, con azioni volte alla salvaguardia di quegli ampi quadranti del territorio la cui funzione consolidata è quella ambientale-paesaggistica;

b) rigorosa arginatura di ogni tendenza allo sfrangiamento urbano;

b) fruizione degli spazi ancora allo stato naturalistico mediante l'integrazione di percorsi e reti ecologiche;

c) riqualificazione delle dotazioni comunali, al fine di innalzare i livelli di adeguatezza, accessibilità, fruibilità;

d) potenziamento delle dotazioni esistenti.

### Art. 20 – La città pubblica.

1. Il piano dei servizi assume quale primario lo sviluppo della c.d. "città pubblica", in particolare disciplinando le aree e le attrezzature di interesse generale e individuando gli elementi strutturanti dello spazio pubblico e del sistema dei servizi.

2. Il piano dei servizi valorizza il ruolo della città pubblica tramite:

a) il riequilibrio delle dotazioni territoriali;

b) la realizzazione di una città più vivibile con nuovi spazi a verde, luoghi pedonali, ripristino e/o realizzazione di passaggi pedonali tra cui il collegamento tra Corso del Popolo e le piazze adiacenti. Il ripristino e la realizzazione di tali passaggi pedonali devono essere autorizzati dalle competenti Autorità

c) l'estensione della rete di percorsi ciclopedonali

d) l'individuazione della rete verde di connessione

e) la riorganizzazione del sistema della sosta.

3. Tutte le aree pubbliche, indipendentemente dalla loro effettiva ricomprensione nell'assetto infrastrutturativo, sono inalienabili. L'eventuale dismissione può avvenire solo nelle forme di legge e deve essere preceduta da una adeguata istruttoria circa l'insussistenza di bisogni prestazioni soddisfatti dalla dotazione territoriale.

## Art. 21 – La Città infrastrutturale

1. La città infrastrutturale identifica le componenti della mobilità su gomma e su ferro e le rispettive fasce di rispetto.

## Art. 22 – La Città verde produttiva di prestazioni

1. Nella consapevolezza che il processo di trasformazione urbanistica deve garantire uno sviluppo sostenibile ed ecologicamente orientato e che l'ambiente è fattore determinante di tale sviluppo sostenibile, il piano dei servizi persegue la salvaguardia, l'integrazione ed il potenziamento, con l'individuazione della rete verde di connsessione interna al tessuto consolidato, della rete ecologica di collegamento fra i diversi sistemi ambientali, in attuazione ed applicazione su scala comunale delle previsioni del PTCP.

2. Il verde pubblico nonché il verde privato, esistenti o previsti dal piano all'interno del tessuto consolidato, in quanto componenti strutturali fondamentali per l'equilibrio ecologico complessivo, sono individuati come "punti di appoggio" della nuova rete verde di connessione pur non essendo ricompresi nella rete ecologica. Il piano dei servizi persegue dunque la costruzione di una trama ciclabile e pedonale attrezzata (con pavimentazioni, alberature, verde), al fine di garantire il pieno e sicuro utilizzo della città alle categorie di cittadini/utenti potenzialmente più esposte ai pericoli della città (anziani e infanti) e al fine di garantire l'interconnessione tra l'ambito urbanizzato e le aree ambientali esterne (i parchi, le aree agricole le zone di pregio ambientale-paesaggistico).

3. Il piano dei servizi garantisce la conservazione attiva dei caratteri produttivi e delle potenzialità ambientale intrinseche del territorio agricolo.

# Titolo IV

# Le regole per l'attuazione e la gestione della città pubblica.

## Art. 23 – Regole generali

1. Agli edifici ed alle aree destinate a servizi ricadenti all'interno del Tessuto storico e degli "agglomerati storici" di cui all'art. 32.1.1 del Piano delle Regole si applicano le norme e le prescrizioni di cui all'art. 22 del Piano delle Regole (tessuto storico);

2. Agli edifici destinati a servizi individuati nelle tavole del Piano delle Regole come:

- "beni immobili sottoposti a tutela speciale"
- "beni storico-architettonici"

si applicano le norme e le prescrizioni di cui rispettivamente agli articoli 34 e 35 del Piano delle Regole.

3. Agli edifici ricadenti all'interno del perimetro del PLIS si applicano le prescrizioni dettate dal Piano Particolareggiato del PLIS che mantiene la sua validità ai fini del presente articolo anche in caso di sua decadenza e fino all'approvazione del nuovo strumento.

4. Nelle aree e negli immobili non ricompresi nei precedenti commi si applicano gli indici edilizi ed urbanistici dettati dal Piano delle Regole per il "micro tessuto polifunzionale" relativo al tessuto di appartenenza. Indici maggiori rispetto a quanto previsto potranno essere motivatamente richiesti in sede di Progetto Urbano e sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale.

5. Negli edifici adibiti a servizi potranno essere allocate anche funzioni complementari a quelle previste dal presente piano (es: somministrazioni di alimenti e bevande, uffici, foresterie ecc.) per una superficie non superiore al 10% della Slp complessiva.

6. Nelle aree adibite ad attrezzature sportive private le attività complementari eventualmente riconducibili alla destinazione d'uso "commerciale" e/o "somministrazione di cibi e bevande", fermo restando il limite di cui al comma precedente, non possono superare comunque i 50 mq di superficie di vendita e sono soggette, per quanto di competenza, a rilascio di licenza commerciale valevole solo unitamente all'attività di servizio.

7. Per i servizi di cui ai commi precedenti , con esclusione di quelli ricompresi ai commi 1 e 2, deve essere garantito un livello quali/quantitativo della dotazione a parcheggio, nella misura di:

- per le aree a verde: 1posto auto/500 mq. di superficie fino a 10.000 mq.
  1 posto auto/1.000 mq. di superficie per le superfici eccedenti i 10.000 mq
- per gli altri servizi: 1 posto auto/5 addetti+utenti ad eccezione degli interventi nelle zone dell'istruzione secondaria.

8. In deroga a quanto previsto ai precedenti punti 3 e 4, negli interventi puntuali di infrastrutturazione del territorio di cui successivi articoli, si applicano i parametri e gli indici previsti nei suddetti articoli.

## Art. 24 - Servizi di interesse comune

### Sottoarea tematica: generali

Tipologia del servizio: Cimitero.

1. L'area riservata alla realizzazione dei servizi cimiteriali è soggetta alla disciplina all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie di cui al regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, del decreto Presidente della Repubblica n. 285 del 10/09/1990, del regolamento regionale 9 novembre 2004 n. 6 e s.m.i., del Testo Unico delle leggi

sanitarie della Regione Lombardia di cui alla L.R. n. 33 del 30/12/2009.

2. La zona di rispetto cimiteriale garantisce l'esigenza di tutela igienico-sanitaria, di riservatezza e di rispetto del luogo di culto; la dimensione di questa zona risulta dall'applicazione delle norme di legge vigenti in materia nonché dai provvedimenti dell'organo di competenza.

3. Nelle zone di rispetto cimiteriali non è consentita alcuna nuova costruzione. Sono ammesse: opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, elementi di arredo urbano, impianti tecnologici, strutture temporanee amovibili per la vendita di prodotti connessi alla funzione cimiteriale.

Tipologia del servizio: centro servizi alle imprese

Su questa area trovano applicazione i seguenti parametri urbanistici e edilizi:

- Superficie minima area di intervento: mq. 4.000,00
- Rc massimo: 30%
- H massima: 14,00 ml.
- Ip: 30%

## Sottoarea tematica: religiosi

1. Le aree destinate ad immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa e per l'esercizio del ministero pastorale ad attività assistenziali sono computate come standard urbanistici ai sensi della legge regionale 12/2005.

## Art. 25 – Servizi sanitari

Tipologia del servizio: associazioni di impegno socio-sanitario

(Via Stefano da Seregno – Via allo Stadio)

1. Su questa area, previo progetto urbano, è consentita la realizzazione di nuovi volumi per fabbricati accessori e di servizio nella misura del 20% della Slp esistente nel rispetto della tipologia del fabbricato esistente e dei seguenti parametri urbanistici e edilizi:

- H = ml. 4,00
- Rc = 40%
- Ip = 20%

## Art. 26 – Servizi sociali

Tipologia del servizio: edilizia sociale (Via Macallè)

1. Su questa area, già interessata da un fabbricato di proprietà comunale destinato ad edilizia sociale, è consentita la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti nel rispetto dei seguenti indici:

- Slp = esistente incrementata del 40%
- H = 5 piani fuori terra
- Rc = 40%
- Ip = 20%

## Art. 27 - Aree verdi

Tipologia del servizio: Parco pubblico, verde attrezzato di quartiere

1. Le aree a verde ricadenti nel PLIS sono soggette alle prescrizioni dettate dal Piano Particolareggiato del PLIS che mantiene la sua validità ai fini del presente articolo anche in caso di decadenza dello stesso e fino all'approvazione del nuovo strumento

3. Nelle aree a verde esterne al PLIS è ammessa:

a) la realizzazione di percorsi pedonali e ciclopedonali (compresa la realizzazione di ponti, passerelle e opere simili), con pavimentazione permeabile, delimitati ove necessario da siepi e /o filari di piante;

b) interventi di nuova costruzione (solo se finalizzati a migliorare la fruizione delle aree) secondo i seguenti indici

- Uf = 0,03 mq/mq
- H massima = ml. 4,00
- Rc = 5%

c) la piantumazioni delle aree con essenze preferibilmente tipiche della zona

Tipologia del servizio: verde di arredo stradale

1. Nelle aree del presente articolo deve essere garantito:

a) il mantenimento e la valorizzazione delle alberature esistenti;

b) la realizzazione di fasce alberate con filari di alberi appartenenti alla vegetazione tipica della zona;

c) la installazione di barriere antirumore artificiali (preferibilmente in legno);

d) la sistemazione a prato e con arbusti delle aree residuali, esistenti tra il ciglio stradale e il confine delle aree di pertinenza della strada, senza che ciò comunque costituisca impedimento alla visuale.

Tipologia del servizio: orti pubblici

1. Comprende aree non edificate e eterogeneamente utilizzate destinate alla coltivazione di prodotti ortofrutticoli per il consumo domestico.

2. Su queste aree trovano applicazione i parametri urbanistici e edilizi di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 6 Marzo 2012 con cui è stato approvato il "Regolamento per la concessione e la gestione degli orti del tempo libero" cui si rimanda integralmente.

## Art. 28 – Attrezzature sportive

1. Le aree destinate ad attrezzature sportive, pubbliche o private, comprendono gli impianti per la pratica sportiva e i relativi servizi e spazi accessori connessi all'attività (spogliatoi, servizi igienici, lavanderie, uffici, somministrazione di bevande, ristoranti ecc.).

2. Le aree destinate ad attrezzature sportive ricadenti nel PLIS sono soggette alle prescrizioni dettate dal Piano Particolareggiato del PLIS che mantiene la sua validità ai fini del presente articolo anche in caso di decadenza dello stesso e fino all'approvazione del nuovo strumento

3. Nelle aree destinate ad attrezzature sportive esterne al PLIS sono consentiti con procedura diretta:

a) sui fabbricati esistenti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella misura massima del 10% della Slp esistente alla data di adozione del PGT

c) sulle aree libere la realizzazione di nuove strutture dedicate esclusivamente alla

pratica dell'attività sportiva o la copertura di quelle esistenti per un'altezza non superiore a quella necessaria per lo svolgimento dell'attività stessa.

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo e di nuova costruzione sono soggetti alla procedura del progetto urbano

5. Nelle aree destinate ad attrezzature sportive la superficie permeabile non può essere inferiore al 30% della superficie dell'area di cui almeno la metà piantumata con essenze preferibilmente tipiche della zona e, ove possibile, in corrispondenza dei confini dell'area e dei percorsi pedonali e carrabili

Tipologia del servizio: nuova palestra comunale (Via Papini)

1. Su questa area, destinata alla realizzazione della nuova palestra comunale e relativi servizi complementari, trovano applicazione i seguenti parametri urbanistici e edilizi:

- Superficie area di intervento: mq. 18.874,00
- Rc massima: 30%
- H massima: da definire in progetto in funzione delle attività previste
- Ip: 30%

## Art. 29 – Servizi per la mobilità e la sosta

### Sottoarea tematica: mobilità

Tipologia del servizio: deposito mezzi di trasporto metrotramvia

Su questa area trovano applicazione i seguenti parametri urbanistici e edilizi:

- Superficie area di intervento: mq. 10.816,00
- Rc: 65%
- Ip: 20%
- H massima: 10,00 ml.

Tipologia del servizio: deposito mezzi del trasporto pubblico locale

Su questa area trovano applicazione i seguenti parametri urbanistici e edilizi:

- Superficie area di intervento: mq. 2.990,00
- Rc: 65%
- Ip: 205
- H massima: 6,00 ml.

### Sottoarea tematica: sosta

- Tipologia del servizio: parcheggi attrezzati in sede propria

1. Nelle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi (es. servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio).

2. I parcheggi pubblici, ove le dimensioni lo consentono, devono sempre essere alberati con vegetazione appartenente alla vegetazione locale.

### Sottoarea tematica: distribuzione di carburanti e autolavaggi

Tipologia del servizio: installazione impianti di distribuzione carburanti

1. Le modalità e le condizioni per l'istallazione degli impianti e per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti sono regolate dalla L.R. n. 6 del 2.2.2010.

2. Il Piano delle Regole individua gli impianti di distribuzione di carburanti esistenti e che possono mantenere in essere la loro attività.

3. Tali impianti potranno essere oggetto di ristrutturazione ed ampliamento secondo le norme di carattere regionale e nazionale.

4. La realizzazione di nuovi impianti è ammessa unicamente all'interno dei Tessuti dell'espansione, della diffusione e del tessuto economico, con esclusione, ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/06, delle zone di rispetto dei pozzi.

Per gli impianti esistenti, in sede di rinnovo dell'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, in alternativa alla delocalizzazione è consentita la messa in sicurezza dell'impianto ai sensi del comma 5 del succitato art. 94 del D.Lgs. 152/06.

5. Gli impianti di carburanti esistenti e non individuati cartograficamente, che non rientrano nei Tessuti dell'espansione, della diffusione e del tessuto economico, non potranno essere oggetto di interventi edilizi di grado superiore alla manutenzione straordinaria secondo quanto previsto dall'art. 27 lettera d) della L.R. 12/2005.

6. Qualora un impianto, individuato o non individuato, venga dismesso l'area in cui ricade può essere trasformata secondo le regole del micro tessuto più prossimo, previa individuazione e perimetrazione approvata dal Consiglio Comunale e successiva presentazione di un Piano attuativo.

7. Gli interventi nuova costruzione e di sostituzione degli impianti esistenti ed in particolare anche quelli di ristrutturazione integrale dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

- H = ml. 5,00
- Ip= 20%;
- Rc = 50%;
- Df = ml. 10,00;
- Dc = ml 5,00
- Ds = ml. 5,00;

e nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/92) in ordine alla visibilità nelle intersezioni stradali e di eventuali vincoli specifici paesaggistici.

## Art. 30 – Attrezzature di pubblica utilità

### Sottoarea tematica: impianti tecnologici

Tipologia del servizio: Impianto di produzione energia/cogeneratore

Su questa area trovano applicazione i seguenti parametri urbanistici e edilizi:

- Superficie area di intervento: mq. 2.500,00
- Rc = 65%
- Ip = 20%
- H = dettata dalle esigenze funzionali
- Df = ml. 10,00
- Dc - Ds = ml. 5,00

### Sottoarea tematica: servizi sicurezza/amministrazione giustizia

Tipologia del servizio: Vigili del Fuoco

Su questa area trovano applicazione i seguenti parametri urbanistici e edilizi:

- Superficie area di intervento: mq. 7.050,00
- Slp massima: 2.100,00 mq
- Sc massima: 1.200,00 mq
- H max: 9,00 ml. fatte salve maggiori altezze per esigenze funzionali particolari

- Df = ml. 10,00
- Dc = ml. 5,00
- DS = ml. 5,00

## Art. 31 - Infrastrutture tecnologiche

1. Le aree per infrastrutture tecnologiche comprendono impianti e attrezzature funzionali all'erogazione di pubblici servizi, quali cabine elettriche, telefoniche, impianti di stoccaggio del gas, impianti di depurazione, nonché aree assimilabili alle precedenti per ragioni di impatto ambientale.

2. In queste aree sono consentiti tutti gli interventi funzionali allo svolgimento del servizio e dell'attività previsti.

## Art. 32- Reti energetiche

1. In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT dovranno osservare le distanze minime indicate nel Piano delle Regole, calcolate come disposto dal DPCM 23.04.92 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettromagnetici generati dalla frequenza industriale (50 Hz) negli ambienti abitativi e in ambiente esterno".

3. Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, il Comune può pretendere l'adozione di specifici piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l'interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.

## Art. 33 – Reti servizio idrico

1. Nelle aree di trasformazione e, in generale, per i nuovi insediamenti il sistema di approvvigionamento idrico dovrà essere preferibilmente realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile") e una per le acque di minore qualità ("acqua non potabile"); in quest'ultimo caso con l'installazione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici..

2. Qualora la soluzione tecnica indicata al precedente comma si dimostri impraticabile, sulla base di un parere opportunamente documentato dell'ente gestore del servizio idrico, la rete idrica potrà essere realizzata in modo unitario.

3. In tutti i nuovi insediamenti dovrà essere prevista l'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo d'acqua quali: frangi getto, riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata ecc.

4. L'eventuale utilizzo di acque pubbliche superficiali e sotterranee è soggetto al preventivo rilascio di regolare provvedimento di concessione da parte della Provincia ai sensi del R.R. 2/2006 e del R.D. 1775/1933.

## Art. 34 - Rete fognaria e impianti di depurazione

1. Per ottimizzare il sistema di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque piovane ("acque bianche"), la rete fognaria deve essere, di norma, separata dalla rete delle stesse acque piovane, a meno che documentate motivazione tecniche e economiche dimostrino l'impraticabilità di tale soluzione; la rete delle acque piovane dovrà essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale; in corrispondenza del punto di restituzione devono essere predisposti adeguati sistemi per il trattamento delle acque di "prima pioggia".

2. A decorrere dall'approvazione del PGT, fino all'eliminazione di eventuali sversamenti di scarichi civili in acque di superficie, nel caso in cui gli stessi superino il limite di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla normativa vigente, gli interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione (compreso l'ampliamento di edifici esistenti) sono subordinati:

a) alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle "acque bianche" e delle "acque nere", il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico

b) alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il recapito finale delle "acque bianche" nella fognatura; le misure da adottare (quali il convogliamento nel reticolo idrografico previo trattamento delle acque di "prima pioggia", la realizzazione di tetti e pareti verdi, la realizzazione di bacini di raccolta temporanea e per il riutilizzo di acque non potabili, ecc.) dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrogeologiche dell'intervento.

4. Per gli impianti di depurazione che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo si osserva una fascia di rispetto, con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto, pari a ml. 100.

5. E' fatto espresso richiamo e rinvio alle norme vigenti in materia.

## Art. 35 – Impianti a pompa di calore - Sonde geotermiche

1. La realizzazione di impianti a pompa di calore con sistema "pozzo presa/pozzo resa" è soggetta alla preventiva autorizzazione all'escavazione dei pozzi ed a rilascio di concessione al prelievo delle acque sotterranee da parte della Provincia ai sensi del R.R. 2/2006 e del R.D. 1775/1933.

2. L'eventuale installazione di sonde geotermiche è soggetta a preventiva registrazione telematica dell'impianto nel Registro Regionale delle sonde geotermiche ai sensi del "Regolamento regionale per l'installazione delle sonde geotermiche" in attuazione dell'art. 10, comma 5, della L.R. 24/2006.

3. Nel caso di perforazioni di profondità superiore a ml. 150 dovrà anche essere ottenuta l'autorizzazione della Provincia ai sensi degli artt. 10 e 11 del succitato Regolamento Regionale.

PIANO DEI SERVIZI

# ALLEGATI

**VERIFICA DOTAZIONE MINIMA AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PIUBBLICO O GENERALE**
(art. 9 commi 3-5 l.r. 12/2005)

**DETERMINAZIONE UTENTI POTENZIALI**
(art. 9 comma 2 l.r. 12/2005)

**VERIFICA SOSTENIBILITA' FINANZIARIA**
(art. 9 comma 4 l.r. 12/2005)

# AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

**Aree al servizio della popolazione residente e fluttuante**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1) | Area tematica "servizi per l'istruzione" (compresi quelli presenti nella sottoarea tematica: religiosa) | mq. | 213.047 |
| 2) | Area tematica "servizi di interesse comune" | mq. | 277.939 |
| 3) | Area tematica "servizi sanitari" | mq. | 22.028 |
| 4) | Area tematica "servizi sociali" | mq. | 16.884 |
| 5) | Area tematica "aree verdi" | mq. | 1.341.354 |
| 6) | Area tematica "attività sportive" | mq. | 237.956 |
| 7) | Area tematica "servizi per la mobilità e la sosta" | mq. | 345.448 |
| 8) | Area tematica "attrezzature di pubblica utilità" | mq. | 131.642 |
| **TOTALE** | | **mq.** | **2.586.298** |
| 9) | Aree per edilizia residenziale pubblica | mq. | 60.321 |
| **TOTALE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** | | **mq.** | **2.646.619** |

# DETERMINAZIONE UTENTI POTENZIALI

**1) Popolazione stabilmente residente nel comune al 31/12/2013** — **n. 44.272**

**2) Popolazione insediabile da P.R.G.**

- in ambiti soggetti a P.A. in attuazione:
  mq. 64.578 : 50 mq. = ab. 1.291 — **n. 1.291**

**3) Popolazione insediabile secondo le previsioni di P.G.T.:**

- in ambiti di trasformazione:
  mq. 33.450 : 50 mq. = ab. 669 — n. 669

- in ambiti soggetti a pianificazione attuativa:
  mq. 7.881 : 50 mq. = ab. 158 — n. 158

- in aree libere intercluse nel consolidato:
  - tessuto dell' espansione
    mq. 25.864 x 0.65 : 50 mq. = ab. 336 = 336
  - tessuto della diffusione
    mq. 35.867 x 0.37 : 50 mq. = ab. 265 = 265
  - tessuto dell'economia (polifunzionale)
    mq. 3.146 x 0.65 : 50 mq. = ab. 41 = 41

  ---------- n. 642

- da quota presunta ampliamenti e incrementi volumetrici:
  mc. 130.000 : 150 mc/ab. x 30% = ab. 260 — n. 260

---------- **n. 1.729**

---

**n. 47.292**

**4) Popolazione fluttuante sul territorio** (stima)**:** **n. 6.000**

---

Totale n. 53.292
Arrotondamento n. + 8

---

**UTENTI POTENZIALI** **n. 53.300**

**Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico per utente insediate o fluttuante:**
( mq. 2.646.619 : utenti 53.300) = **mq./utente 49,66**

# VERIFICA SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Nelle pagine successive viene effettuata la verifica della sostenibilità finanziaria per la realizzazione dei servizi necessari a soddisfare le esigenze espresse dall'utenza come sopra definita.
A tale fine si specifica quanto di seguito:

**aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico**
Nella tabella sono indicate:
1. le superfici complessivamente individuate in sede di PGT (Piano dei Servizi)
2. le superfici già destinate e attrezzate a servizio pubblico o di uso pubblico
3. le superfici oggetto di cessione in ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in forza delle previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole
4. le superfici da acquisire dalla Amministrazione per il completamento delle previsioni di cui al Piano dei Servizi.

**Costo per acquisizione aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico**
Nella tabella sono stati utilizzati i costi medi applicati per le acquisizioni di aree simili negli ultimi anni

**Costo per realizzazione servizi**
Nella tabella sono stati utilizzati, ove possibile, i costi medi desunti dai consuntivi di opere simili realizzate negli ultimi anni. Ove già sviluppato un progetto (ad es. Caserma dei Vigili) è stato utilizzato il preventivo di costo. In tutti gli altri casi è stato applicato un costo unitario medio ipotizzabile per questa tipologia di opere.
Non sono state quantificate le opere la cui realizzazione è a carico di altri soggetti (ad es. deposito metro-tramvia)

**Proventi**
Nella tabella sono indicati, sulla base degli oneri vigenti e dei costi fino ad ora applicati:
- i proventi derivanti dalla monetizzazione per la mancata cessione di aree all'interno dei P.A. come desumibile dalle schede del D. P. e del P.R.
- i proventi derivanti dagli oneri di urbanizzazione secondaria e dal costo di costruzione per i nuovi fabbricati autorizzabili in forza del PGT
- i proventi ipotizzati derivanti dagli oneri di urbanizzazione secondaria e dal costo di costruzione per:
  - gli ampliamenti dei fabbricati esistenti
  - i recuperi dei sottotetti
  - gli incrementi per interventi di riqualificazione ambientale e urbana

| Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico | | | |
|---|---|---|---|
| | In tessuto consolidato | In P.L.I.S. | Totale |
| **da P.G.T.** | **1.714.940** | **931.679** | **2.646.619** |
| di cui | | | |
| esistenti | 1.456.095 | 563.293 | 1.992.388 |
| oggetto di cessione in P.A. | 90.978 | 44.377 | 135.355 |
| da acquisire | 167.867 | 351.009 | 518.876 |
| **Totale** | **1.714.940** | **931.679** | **2.646.619** |

| Costo per acquisizione aree | | | |
|---|---|---|---|
| | Mq. | €./mq. | Totale |
| in tessuto consolidato | 167.867 | 50,00 | €. 8.393.350 |
| in P.L.I.S. | 351.009 | 15,00 | €. 5.265.135 |
| **Costo totale** | | | **€. 13.658.485** |

| Costo per realizzazione servizi | | | |
|---|---|---|---|
| | mq. | €./mq. | Totale |
| Verde pubblico | mq. 192.412 | 40,00 | 7.696.480 |
| Parcheggi a raso | mq. 17.216 | 60,00 | 1.032.960,00 |
| Caserma dei Vigili del Fuoco | come da progetto di massima con contributo dell'A.C. pari al 50% | | 1.500.000,00 |
| Centro Servizi Imprese | mq. 3.000 | 1.000,00 | 3.000.000,00 |
| **Costo totale** | | | **€. 13.229.440** |

| Proventi | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| • da monetizzazione aree | mq. 47.000 | 50,00 €/mq. | €. 2.350.000,00 |
| • da oneri di urbanizzazione 2°: | | | |
| - nuova residenza | mc. 222.000 | 16,00 €/mc. | €. 3.552.000,00 |
| - ampl. esistente + incrementi | mc. 130.000 | 16,00 €/mc. | €. 2.080.000,00 |
| - terziario-commerciale | mq. 71.000 | 42,00 €/mq. | €. 2.982.000,00 |
| - produttivo | mq. 31.000 | 15,00 €/mq. | €. 465.000,00 |
| • da costo di costruzione: | | | |
| - residenza | mq. 75.000 | 529 €/mq x 8% | €. 3.174.000,00 |
| - ampl. esistente + incrementi | mq. 43.000 | 529 €/mq x 8% | €. 1.820.000,00 |
| - terziario | mq. 50.000 | x 1000 €/mq x 10% | €. 5.000.000,00 |
| - commerciale | mq. 21.000 | x 800 €/mq x 10% | €. 1.680.000,00 |
| **Totale proventi** | | | **€. 23.103.000,00** |

| **TABELLA RIASUNTIVA (con arrotondamento)** | | | |
|---|---|---|---|
| | costi | proventi. | differenza |
| per acquisizione aree | €. 13.658.000,00 | | |
| per realizzazione servizi | €. 13.229.000,00 | | |
| da oneri vigenti | | €. 23.103.000,00 | |
| **Totale** | **€. 26.877.000,00** | €. 23.103.000,00 | - **€. 3.784.000,00** |

La differenza tra costi e ricavi che emerge dal presente Piano finanziario, pari a €. 3.784.000,00, fatte salve tutte le variabili che potrebbero essere introdotte in sede di attuazione rispetto alle previsioni formulate (ad esempio in merito ad una diversa ripartizione delle funzioni insediabili) potrà essere coperta:

1. in parte dagli oneri, non quantificabili e pertanto non contemplati nel presente Piano, derivanti dai seguenti interventi edilizi:
   - di ristrutturazione, ove dovuti, ai sensi dell'art. 44, commi 8 e 10bis della L.R. 12/2005
   - di modificazioni delle destinazioni d'uso di edifici esistenti ai sensi dell'art. 44 comma 12 della L.R. 12/2005
   - di riqualificazione funzionale di edifici produttivi dismessi
   - dalla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto
   - dagli interventi che comportano la trasformazione del suolo da "non urbanizzato" a "urbanizzato"

2. dalla eventuale partecipazione dei privati alla realizzazione del sistema infrastrutturale del territorio;

3. dall'eventuale aggiornamento triennale degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 44, comma 1, della L.R. 12/2005, anche in relazione alle previsioni del presente Piano dei Servizi;

4. da risorse proprie dell'Amministrazione Comunale da stanziare nei Programmi Triennali delle opere pubbliche tenuto conto che le previsioni contenute nel presente PGT, per la natura strategica che si è voluto assegnare al Documento di Piano, abbracciano un lasso temporale superiore ai 5 anni di validità del Documento stesso e quantificabile in un arco di 15 anni.

PIANO DEI SERVIZI

VERIFICA L. 10/2013

**VERIFICA DOTAZIONE MINIMA AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

(art. 4 comma 1 L. 10/2013)

VERIFICA L. 10/2013

# AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

**(Verifica ai sensi art. 4 comma 1 L. 10/2013)**

## Abitanti insediati e/o insediabili: 53.300

| Servizio | istruzione | | Interesse comune | | Parchi-gioco-sport | | Parcheggi | | Totale | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dotazione | Mq./ab. | Mq. totali | Mq./ab. | Mq. totali | Mq./ab. | Mq. totali | Mq./ab. | Mq. totali | Mq./ab. | Mq. totali |
| DM 1444/68 | 4,50 | 239.850 | 2,00 | 106.600 | 9,00 | 479.700 | 2,50 | 133.250 | **18,00** | **959.400** |
| P.G.T. | 4,00 | 213.047 | 8,41 | 448.493 | 29,63 | 1.579.310 | 6,48 | 345.488 | **48,18** | **2.586.298** |

N.B.:

1. Il servizio "interesse comune" comprende le seguenti aree tematiche di PGT: "servizi di interesse comune", "servizi sanitari", "servizi sociali", "attrezzature di pubblica utilità"

2. Il servizio "parchi, gioco e sport" comprende le seguenti aree tematiche di PGT: "aree verdi" e "attività sportive"

3. Il parametro del servizio "istruzione" non comprende strutture scolastiche presenti in ambiti religiosi strettamente connesse con altre funzioni e non quantificabili in termini di aree.