Piano di Governo del Territorio

Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.

Comune di Cassina de' Pecchi

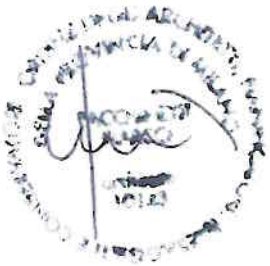
Piazza Alcide de Gasperi, 1 - 20060, Cassina de' Pecchi (MI)
Tel 02.954401

Il Sindaco:
On. Claudio D'Amico

Il Responsabile area urbanistica - lavori pubblici demanio e patrimonio
Arch. Giancarlo Scaramozzino

Il Responsabile del procedimento:
Arch. Nicolò Di Cera

Piano dei Servizi



Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi



FDA international
urbanistica, architettura
di Marco Facchinetti e Marco Dellavalle

Via Ripamonti, 44 int. 43.1 e 43.2 - 20141 Milano
Tel 02.36520482
Fax 02.36643432
www.fdainternational.it

Data di adozione:
.....

Data di approvazione:
.....

Piano di Governo del Territorio

Comune di Cassina dé Pecchi

Piano dei Servizi

Piano dei Servizi - NTA 5

1 Definizioni generali 5

Articolo PS1. Definizione indici e parametri urbanistici 5

2 Norme generali 11

Articolo PS2. Elaborati del Piano dei Servizi 11
Articolo PS3. Criteri di programmazione e rapporto con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche 11
Articolo PS4. Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole 11
Articolo PS5. Raccordo con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano 12
Articolo PS6. Variante al Piano dei Servizi 12
Articolo PS7. Definizione di servizi pubblici, privati di interesse pubblico 12
Articolo PS8. Esecuzione delle opere di urbanizzazione 12
Articolo PS9. Scomputo degli oneri di urbanizzazione 13
Articolo PS10. Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria 13
Articolo PS11. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza 13
Articolo PS12. Attrezzature private di uso pubblico 14

3 Tema 1: Carattere Generale 15

Articolo PS13. Caratteri generali e disciplina d'uso 15
Articolo PS14. Aree per le attrezzature cimiteriali 15

4 Tema 2: Verde, Parco, Attrezzature sportive 17

Articolo PS15. Caratteri generali e disciplina d'uso 17

5 Tema 3: Istruzione 18

Articolo PS16. Caratteri generali e disciplina d'uso 18

6 Tema 4: Mobilità 19

Articolo PS17. Parcheggi 19
Articolo PS18. Viabilità esistente 19
Articolo PS19. Viabilità di progetto 19
Articolo PS20. Piste ciclabili e ciclopedonali esistenti e di progetto 19

7 Tema 5: Impianti tecnologici 21

Articolo PS21. Aree per impianti tecnologici 21
Articolo PS22. Impianti tecnologici per le telecomunicazioni 21

Articolo PS23. Distributori carburanti 22

8 Servizi di progetto richiesti agli interventi edilizi 25

Articolo PS24. Dotazione di aree per servizi urbanistici 25
Articolo PS25. Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi 25
Articolo PS26. Realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste 26
Articolo PS27. Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi 27
Articolo PS28. Programmazione del piano dei servizi 27
Articolo PS29. Schede dei servizi di progetto 27

Articolo PS1. Definizione indici e parametri urbanistici

Superficie fondiaria (SF)

È l'area destinata all'edificio che risulta dalla superficie totale sottraendo la superficie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprensiva degli edifici esistenti.

Indice di Utilizzazione fondiaria (UF)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

Rapporto di copertura (RC)

Esprime il rapporto tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Superficie coperta (SC)

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali nonché dei porticati.
Sono escluse dal calcolo della superficie coperta le tettoie aperte, i porticati di uso pubblico collettivo, i balconi e gli sporti di gronda fino a m 2,00 di profondità.

Superficie lorda di pavimento (SLP)

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte insistenti sul lotto.
Non vanno computati nella SLP:

- gli spazi adibiti al ricovero di autovetture a servizio del fabbricato e i relativi corselli;
- i sottotetti a falda inclinata con una pendenza di minimo 35% e con altezza interna massima al colmo di 2,00 mt (non saranno tollerati impropri utilizzi dei sottotetti);

- nei sottotetti è ammessa una botola di ispezione e non sono ammesse altre aperture;
- la superficie, determinata al lordo delle murature perimetrali, delle cantine e relativi percorsi d'accesso, gli spazi accessori e di servizio ricavati nei piani interrati e seminterrati purchè di altezza non superiore all'intradosso della soletta a mt 1,00 misurati dalla quota zero nei casi di H max interna ≤ 2,50 mt. Tutti gli spazi, accessori e di servizio ricavati nei piani interrati e seminterrati non conteggiati ai fini della SLP, verranno comunque computati ai fini della determinazione del volume virtuale per l'applicazione dei contributi concessori e, nel caso di destinazione accessoria alla residenza, abbattuti del 50%.
- gli spazi degli immondezzai, dei locali caldaia e dei locali contatori;
- gli aggetti aperti, quali terrazze e balconi;
- i portici, i loggiati, i pergolati, i gazebo non strutturali;
- le casette di legno o prefabbricate per il ricovero di attrezzi fino ad una superficie massima di 4,00 mq ed un'altezza massima di 2,50 mt calcolata all'estradosso dell'edificio;
- i volumi tecnici e gli impianti tecnologici;
- i vani scala, i vani ascensore degli edifici;
- nel caso di tettoie aperte all'interno di zone destinate all'attività produttiva, esse possono essere previste in misura non superiore al 20% della Slp ammessa. Eventuali eccedenze saranno considerate a tutti gli effetti come Slp. L'intera superficie relativa a tettoie sarà considerata ai fini del calcolo del contributo per il rilascio del permesso di costruire/DIA;
- pianerottoli di distribuzione fino a 2,00 mt di larghezza e gli atri d'ingresso dei singoli edifici.

La SLP, negli ambiti del nucleo storico non può essere trasferita da un ambito all'altro.

Volume di una costruzione

Ai fini del calcolo della densità edilizia, la volumetria delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente nel modo seguente:

a) moltiplicando la Slp dei piani abitabili, adibiti a residenza, per l'altezza effettiva di interpiano;

b) moltiplicando la Slp dei piani abitabili, anche se interrati o seminterrati, adibiti ad uso commerciale, terziario e di deposito, a laboratori artigianali e comunque a tutti gli usi previsti nelle presenti norme, per l'altezza effettiva di interpiano.

Per "altezza di interpiano" si intende la differenza tra la quota del pavimento finito di un determinato piano e quella del pavimento finito del piano sottostante.

Per quanto riguarda l'ultimo piano, se si tratta di copertura inclinata, l'altezza di interpiano è intesa come media fra la quota intradosso del colmo e la quota intradosso dell'imposta della soletta inclinata,

se si tratta di copertura piana (capannoni industriali) l'altezza di interpiano è intesa come la differenza tra la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio strutturale aumentata di cm 30 e quella del pavimento finito sottostante.

Nel caso i sottotetti presentino falde con diverse inclinazioni, l'altezza di interpiano va considerata come media calcolata falda per falda. Eventuali controsoffitti o elementi strutturali non limitano o modificano in alcun modo il calcolo descritto.

Vanno esclusi dal comparto della cubatura i box con altezza, misurata dal piano di pavimento finito all'intradosso della soletta di mt 2,50. Nel caso che i box superino detta altezza la cubatura eccedente è considerata volumetria.

Tale norma si applica anche negli ambiti industriali e artigianali, per le quali è consentita l'altezza massima di mt 3,80.

Per quanto concerne eventuali locali "di servizio" alle singole unità immobiliari, ricadenti in ambiti residenziali, situati al piano interrato o parzialmente interrati, non entreranno nel calcolo della volumetria solo se la loro altezza, misurata dal piano di pavimento finito all'intradosso della soletta, sarà inferiore o uguale a mt 2,50; nel caso in cui detta altezza sia maggiore di mt 2,50, sarà tutta calcolata ai fini del computo della cubatura.

Per gli edifici esistenti il computo della volumetria edificabile va effettuato con gli stessi criteri che si usano per gli edifici di nuova costruzione.

Posto auto

Le dimensioni minime di un posto auto sono le seguenti: 2,5 mt * 5 mt per un'area complessiva del posto auto pari a 12,50 mq.

Classe di fattibilità geologica

E' la suddivisione in aree omogenee dal punto di vista della pericolosità/vulnerabilità del territorio.

Urbanizzazioni primarie

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile, ai sensi dell'Art.31 della L.U. 17.08.1942 n° 1150 e sue successive modificazioni, un'area.

Esse sono ai sensi dell'Art. 4 della Legge 29.09.1964 n° 847:

a) Strade

b) Spazi di sosta o di parcheggio

c) Fognature

d) Rete idrica

e) Rete di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e cabine di trasformazione

f) Pubblica illuminazione

g) Spazi di verde attrezzato

Urbanizzazioni secondarie

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei quartieri.

Esse sono le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, elencate nel D.M. del 02.04.1968, comprendenti le opere di cui all'Art. 4 della Legge 29.09.1964 n° 847, modificato dall'Art.44 della Legge 22.10.1971 n° 865 e successive leggi e disposizioni.

Quota zero

Si intende per quota zero la quota del marciapiede di suolo pubblico prospiciente l'ingresso pedonale principale.

Altezza massima delle costruzioni (H)

Si misura dalla quota zero all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Distanza minima dalle strade (DS)

Si determina misurando la distanza dell'opera edilizia dal ciglio strada, così come definito dall'art. 2 del D.M. 14/04/1968. Devono essere sempre rispettati i disposti di cui al D.P.R.26 aprile 1993 n. 147, D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e D.L. 30 aprile 1992 n. 285.

E' possibile ridurre la distanza dal ciglio strada solo ed esclusivamente al fine di concedere l'allineamento con gli edifici già esistenti ovvero, per finalizzare e assicurare un miglior aspetto urbanistico degli edifici isolati. Tale possibilità è subordinata ad autorizzazione della giunta comunale o dell'ente proprietario della strada.

Le distanze si misurano al netto dei balconi, delle scale a giorno, dei porticati e delle tettoie con aggetto inferiore a mt 2,00.

Distanza minima tra fabbricati (DF)

Le distanze di cui ai successivi paragrafi si misurano al netto dei balconi, delle scale a giorno, dei porticati e delle tettoie con aggetto inferiore a mt 2,00.

Distanze minime tra fabbricati

In tutte zone al di fuori degli ambiti del nucleo storico è prescritta la distanza minima tra le costruzioni, pari alla semisomma delle altezze, dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di mt 5,00 dal confine; nel caso di edifici che insistono sulla medesima proprietà, la distanza tra essi dovrà essere pari alla semisomma delle altezze degli edifici prospicienti, con un minimo di mt 10,00 tra i fabbricati; tale distanza comunque dovrà essere non inferiore a quanto previsto dall'art. 3.4.13 RLI e dal Regolamento Edilizio Comunale.

Tali distanze minime non si applicano nel caso si tratti di locali accessori con altezza pari o inferiore a mt 2,70. I locali con queste caratteristiche potranno essere situati o a confine o a mt 3,00.

Qualora esistano sulle proprietà limitrofe all'area oggetto di intervento costruzioni preesistenti alla data di adozione del PGT, la distanza minima potrà essere ridotta a mt 0,00, nel caso che l'edificio preesistente sorga a confine, a condizione che il nuovo edificio si allinei a quello esistente.

Nel caso la costruzione preesistente prospettante consista in un accessorio per la residenza di altezza inferiore a mt 2.70, il nuovo edificio potrà comunque essere costruito a mt 5,00 dal confine.

I nuovi edifici da realizzare negli ambiti residenziali dovranno rispettare la distanza minima di mt 30,00 dagli edifici destinati ad attività agricola, mentre gli edifici di nuova costruzione da realizzare negli ambiti industriali e artigianali dovranno rispettare la distanza minima di mt 50,00 dagli edifici destinati ad attività agricola .

Distanze minime tra fabbricati fra i quali sono interposte strade

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale definita dalle tavole del Piano dei Servizi, aumentata di:

- mt 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore o uguale a mt 7,00;

- mt 7,50 per lato, con un minimo pari all'altezza della costruzione erigenda da misurarsi dal ciglio della strada, per strade di larghezza compresa fra mt 7,00 e mt 15,00;
- mt 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt 15,00.

Distanza minima degli edifici dai confini (DC)

In tutte le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente i confini stessi con un minimo di mt 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi relativi DS, DF e DC del presente articolo nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

E' ammessa la riduzione a zero delle distanze tra fabbricati nel caso di edifici costruiti al confine, tramite convenzione scritta tra le parti.

Le distanze si misurano al netto dei balconi, delle scale a giorno, dei porticati e delle tettoie con aggetto inferiore a mt 2,00.

Articolo PS2. Elaborati del Piano dei Servizi

I seguenti elaborati costituiscono il Piano dei Servizi:

Tavola PS1 Mappa del Piano dei Servizi stato di fatto;

Tavola PS2 Mappa del Piano dei Servizi di progetto;

Relazione del Piano dei Servizi;

Norme Tecniche di attuazione del Piano dei Servizi;

Piano Generale dei Sottoservizi nel Sottosuolo.

Articolo PS3. Criteri di programmazione e rapporto con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche

Il Piano dei Servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.

In sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere pubbliche, l'Amministrazione Comunale indica i valori generali ed anche economici per l'attuazione triennale delle previsioni di PGT.

Tale indicazione, a carattere programmatorio non prescrittivo, tiene conto della valutazione dei fabbisogni, dello stato e previsione di attuazione del Piano dei Servizi in aree ed opere, dell'individuazione delle risorse pubbliche private necessarie.

Articolo PS4. Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole

Per quanto non trattano dalle presenti norme, si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano delle Regole).

Articolo PS5. Raccordo con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano

All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi. Gli interventi ove conformi alle norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento, ricadenti nel Parco stesso, sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica.

Articolo PS6. Variante al Piano dei Servizi

Non costituisce variante generale al Piano dei Servizi, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi.

La realizzazione delle opere del precedente comma è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

Secondo quanto previsto dalla L.R. 04/2012, le varianti al piano dei servizi sono soggette a verifica di assoggettabilità alla VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'art. 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 20006, n. 152 (norme in materia ambientale).

Articolo PS7. Definizione di servizi pubblici, privati di interesse pubblico

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella eventualmente servita.

Articolo PS8. Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori attestata dal deposito al protocollo del Comune della certificazione di ultimazione dei lavori da parte della direzione dei lavori.

Articolo PS9. Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto della normativa di settore e delle leggi nazionali in materia di lavori pubblici. Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale, quando non diversamente espresso da eventuali convenzioni.

Articolo PS10. Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ove occorra, il titolo abilitativo all'edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da un'impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

Articolo PS11. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza

Sono definite in tale modo le parti del territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, al servizio della popolazione residente o presente, di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii.

In tali zone è consentito sia completare le attrezzature esistenti che realizzare nuove attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei Servizi, Piano Triennale delle Opere Pubbliche) e/o con un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, che deve in ogni caso considerare l'intera area e tutte le attrezzature eventualmente esistenti su di essa, coordinandone l'uso e la gestione.

Esse sono di norma destinate, secondo quanto specificamente indicato con apposita simbologia sul Piano dei Servizi e sulle rispettive tavole, alla realizzazione di opere comprese nelle seguenti categorie di servizi:

- Servizi di carattere generale;

- Servizi per l'istruzione;
- Servizi a verde e attrezzature sportive;
- Servizi per la mobilità;
- Impianti tecnologici;
- Servizi di progetto richiesti agli interventi edilizi.

L'eventuale realizzazione di tali attrezzature e la loro gestione da parte di singoli soggetti privati o da parte di Enti, proprietari o meno delle aree, è regolata dalle disposizioni contenute nell'articolo ps.27 – "Concorso dei privati alla realizzazione del piano dei servizi".

Nel caso in cui l'intervento venga effettuato da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (come per esempio per le opere religiose o nel caso previsto dai commi successivi) verrà rilasciato idoneo titolo abilitativo alla costruzione.

Articolo PS12. Attrezzature private di uso pubblico

Nel caso di attrezzature di proprietà privata di uso pubblico (fatta eccezione delle attrezzature religiose) purché dotate di contratto di convenzione con il Comune, si prevedono dei limiti di edificabilità. Sarà possibile, in caso di demolizione e ricostruzione, o di ampliamenti, edificare in misura tale per cui l'attrezzatura a lavori terminati, non abbia una volumetria superiore a quella identificabile prima della demolizione oppure con una volumetria al massimo pari a quella riscontrabile nei comparti adiacenti al lotto di interesse, comunque sempre nel rispetto delle caratteristiche del tessuto circostante.

Articolo PS13. Caratteri generali e disciplina d'uso

Il Piano dei Servizi classifica come servizi di carattere generale le aree ove esistono o sono previsti, attrezzature quali: centri sanitari, centri culturali, biblioteche, mercati, uffici postali, centri sociali, centri per anziani, caserme dei carabinieri e polizia locale, ambulatori, centri studi e musei delle attività tipiche locali, canili comunali, chiese e centri parrocchiali, case di riposo per anziani, sedi di associazioni quali Croce Bianca, Protezione Civile, ecc..

Funzioni non ammesse:

Attività residenziali, commerciali, direzionali, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive.

Modalità di attuazione

Mediante permesso di costruire convenzionato nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
Mediante le disposizioni dell'art. 33 com. 3 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. per gli interventi realizzati dal Comune.

Utilizzazione fondiaria (UF) = 0,60 mq/mq
Altezza massima = 10,00 mt
Rapporto di copertura = 70%

Articolo PS14. Aree per le attrezzature cimiteriali

All'interno dell'ambito cimiteriale, comprendente il limite di rispetto, non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né sotto terra, fatti salvi:
- gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita convenzione/autorizzazione;
- volumi tecnici senza permanenza di persone;

- attrezzature inerenti la custodia e la gestione dell'attrezzatura cimiteriale;
- strade di arroccamento per la struttura cimiteriale;
- parcheggi pubblici;
- impianti tecnologici.

Modalità d'intervento

Mediante PdC o D.I.A. o S.C.I.A. nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;

Mediante le disposizioni dell'art. 33 com. 3 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. per gli interventi realizzati dal Comune.

All'interno della zona di rispetto cimiteriale possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili comunque con il decoro e la riservatezza del luogo.

Per gli eventuali edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, si fa riferimento a:

RR 9/11/2004 n. 6;

Lr. 18/11/2003 n. 22;

all'ultimo comma dell'art. 338 del R.D. 1265/34 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono pertanto ammessi interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso ovvero quelli previsti dalle lettere a,b,c dell'art. 27 della Lr. 12/2005.

Articolo PS15. Caratteri generali e disciplina d'uso

In questi ambiti è ammessa la realizzazione di campi di bocce, tennis, calcio, basket, pallavolo, pallamano, skateboard, minigolf, piste ciclabili, di pattinaggio, piscine, ecc., con le relative strutture di servizio (quali spogliatoi e tribune), nonché piste da ballo all'aperto.

Sono altresì ammessi punti di ristoro ed edicole di giornali nel rispetto delle disposizioni del piano di adeguamento e sviluppo delle reti di vendita. Tali strutture, se proposte dai privati, dovranno essere realizzate attraverso permessi di costruire convenzionati. Parametri ed indici verranno definiti all'interno della convenzione.

Volumetrie e superfici coperte verranno definiti attraverso un progetto guida proposto dall'amministrazione comunale.

Non sono ammesse altre destinazioni d'uso ad eccezione dei parcheggi pubblici o privati di uso pubblico.

Almeno un terzo della superficie deve essere piantumato con le essenze presenti sul territorio di Cassina dè Pecchi.

Funzioni non ammesse

Attività residenziali, commerciali, direzionali, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive.

Articolo PS16. Caratteri generali e disciplina d'uso

Comprende le aree già destinate o da destinare ad accogliere attrezzature scolastiche, nonché quelle necessarie per integrarne la dimensione al fine del rispetto dello standard stabilito dalla legge. È ammesso l'alloggio per il custode in misura non superiore a 150 mq di SLP, con esclusione di qualsiasi altra destinazione d'uso.

L'edificazione avverrà nel rispetto dei limiti specifici fissati dalle disposizioni vigenti in materia di edilizia scolastica, per tipologia di scuola, e col rispetto della distanza minima dai fabbricati pari a mt 10,00 e dai confini pari a mt 3,00.

Funzioni non ammesse

Attività residenziali, commerciali, direzionali, ricettive, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive.

Modalità di attuazione

Mediante permesso di costruire convenzionato nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;

Mediante le disposizioni dell'art. 33 com. 3 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. per gli interventi realizzati dal Comune.

Articolo PS17. Parcheggi

Comprende le aree destinate alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico o privato il cui uso dovrà essere convenzionato con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto della dotazione necessaria. Sono consentiti impianti in silos anche interrati.
La realizzazione di tali strutture da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione di asservimento o di regolamento che disciplini le modalità d'uso.

Funzioni non ammesse

Attività residenziali, commerciali, direzionali, ricettive, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive.

Articolo PS18. Viabilità esistente

Per quanto riguarda la viabilità esistente valgono le norme del Codice della Strada.

Articolo PS19. Viabilità di progetto

Per quanto riguarda la viabilità di progetto valgono le norme del Codice della Strada. All'interno dei documenti che compongono il PGT la viabilità di progetto è stata rappresentata in modo indicativo. Sarà il progetto definitivo ed esecutivo che definirà puntualmente il tracciato. Eventuali differenze nella realizzazione del tracciato non comportano variante al PGT e saranno recepite come rettifiche allo stesso.
Per la viabilità di livello sovra locale vale la normativa di riferimento.

Articolo PS20. Piste ciclabili e ciclopedonali esistenti e di progetto

Per quanto riguarda le piste ciclabili e ciclopedonali esistenti e di progetto valgono le norme del Codice della Strada e le disposizioni delle Leggi Regionali in materia.

All'interno dei documenti che compongono il PGT le piste ciclopedonali e ciclabili di progetto sono state rappresentate in modo indicativo. Sarà il progetto definitivo ed esecutivo che definirà puntualmente il tracciato. Eventuali differenze nella realizzazione del tracciato non comportano variante al PGT e saranno recepite come rettifiche allo stesso.

Articolo PS21. Aree per impianti tecnologici

Funzioni non ammesse

Attività residenziali, commerciali, direzionali, ricettive, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive, ecc..

Modalità di attuazione

Mediante PdC o D.I.A. o S.C.IA. nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
Mediante le disposizioni dell'art. 33 com. 3 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. per gli interventi realizzati dal Comune.

Destinazioni d'uso ammesse

Impianti tecnologici

Prescrizioni particolari

Nella realizzazione degli impianti tecnologici devono essere rispettate le prescrizioni igieniche e di sicurezza stabilite da Leggi e Regolamenti vigenti. Trattandosi di interventi attuati da società private, ancorché concessionarie dello Stato per la realizzazione e gestione di pubblici servizi, l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamenti e nuova costruzione di edifici è assoggettata al pagamento degli oneri urbanizzativi e del costo di costruzione, riferiti alla zona direzionale/commerciale del PGT.
Nelle aree non ancora utilizzate per la realizzazione di impianti tecnologici, è consentito soltanto l'uso agricolo, con l'esclusione di ogni edificazione.

Articolo PS22. Impianti tecnologici per le telecomunicazioni

Gli impianti tecnologici per le telecomunicazioni quali antenne e attrezzature annesse, possono di norma essere realizzate da società concessionarie dello Stato per la realizzazione e gestione sul territorio italiano della rete e per l'espletamento del servizio pubblico radiomobile di comunicazioni,

previo parere tecnico da parte dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, nella città consolidata prevalentemente produttiva.

Quando la localizzazione interessa aree a servizi pubblici, è assoggettata a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

Gli impianti esistenti non ubicati in zone della città consolidata prevalentemente produttiva, sono da ritenersi incompatibili con il PGT, potranno essere mantenuti fino alla cessazione della corrispondente attività ai sensi della vigente disciplina di settore, e saranno consentiti esclusivamente interventi meramente manutentivi.

Articolo PS23. Distributori carburanti

Le disposizioni del presente titolo trovano applicazione nell'esercizio di distribuzione del carburante, nei limiti stabiliti dall'art. 5 della Legge Regionale 5 ottobre 2004 n° 24.

Ai fini delle presenti norme si definiscono gli impianti come servizi d'uso pubblico.

Gli impianti esistenti ubicati in zone non individuate con apposita simbologia all'interno del piano dei servizi, sono da ritenersi incompatibili con il PGT, potranno essere mantenuti fino alla cessazione della corrispondente attività ai sensi della vigente disciplina di settore, e saranno consentiti esclusivamente interventi meramente manutentivi.

Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio alla Legge regionale 5 ottobre 2004 n° 24, alla DGR VII/20635 11 febbraio 2005, Decreto Lgs. 30 aprile 1992 n°285 e ss.mm.ii. e del corrispondente Regolamento di attuazione D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 e ss.mm.ii.

Norme procedurali di natura urbanistica

L'installazione di nuovi impianti non è consentita negli ambiti del nucleo storico e consolidata prevalentemente residenziale e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale.

Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono consentite in limite di rispetto stradale di cui all'art. 16 del nuovo codice della strada e ss.mm.ii. nei tratti rettilinei tenuto conto che la fascia deve essere calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art. 3.10 del Regolamento di esecuzione del codice della strada. Inoltre devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie minima del lotto 600 mq;
- distanze dal confine del lotto maggiore o uguale all'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 mt dal confine e in caso di altezze di fabbricati maggiore ai 5,00 mt si applica il meccanismo del ribaltamento dell'edificio;

- distanze dagli edifici: residenziali/direzionali[1] 10,00 mt;
- distanze dagli edifici d'uso diverso[2] 5,00 mt;
- superficie coperta massima[3] 50% ;
- utilizzazione fondiaria 0,20 mq/mq;
- altezza massima degli edifici 4,00 mt;
- altezza massima delle tettoie e delle pensiline 6,00 mt;
- distanza dal ciglio delle strade pubbliche [4]: come da Codice della strada e relativo Regolamento d'attuazione, con un distanza minima di mt 5,00.

Nel caso di trasferimento dell'attività sul territorio comunale, contestuale presentazione del progetto di rimozione e piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo.

Segnaletica

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

Attività complementari e compatibili

SUPERFICI DI VENDITA

Le superfici di vendita connesse all'impianto di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

SUPERFICI DEI PUBBLICI ESERCIZI

Le superfici afferenti ai pubblici esercizi non trovano limitazione, sempre che i manufatti siano conformi ai parametri delle presenti norme tecniche.

PRINCIPIO DI PREVALENZA

La presenza di superfici di vendita o di pubblici esercizi, nei limiti di cui alla presente disciplina, all'interno delle aree adibite a impianti di distribuzione del carburante, non è tale da qualificare gli stessi impianti come attività commerciali e da richiedere quindi il reperimento dello standard a servizi pubblici e dei parcheggi e spazi di sosta a servizio della struttura di cui alla normativa commerciale.

---

[1] Le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline.

[2] Le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline.

[3] Per superficie coperta massima si intende la sommatoria delle superfici coperte dai fabbricati.

[4] Le pensiline possono essere realizzate ad una distanza minima di mt 3 dal ciglio stradale.

Detti impianti, anche se integrati con superfici di vendita o pubblici esercizi, mantengono quindi la loro prevalente qualificazione di servizi d'uso pubblico.

AUTOLAVAGGI E PARCHEGGI PRIVATI DEI TIR

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili nelle aree produttive e nelle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante.

Nella città consolidata prevalentemente produttiva, i parcheggi privati dei TIR non possono essere realizzati nei limiti di rispetto stradale.

Smaltimento e rimozione

Nel caso di rimozione di un impianto di distribuzione carburanti deve ottenersi titolo abilitativo edilizio supportato da parere ARPA

Deve prevedersi:

- la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni legislative vigenti;
- la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, nonché di ogni rifiuto e/o qualsivoglia materiale ivi reperibile, con smaltimento presso i centri autorizzati.

Articolo PS24. Dotazione di aree per servizi urbanistici

Sono le aree da destinare a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale già di proprietà della Pubblica Amministrazione o che dovranno essere cedute alla Pubblica amministrazione o asservite all'uso pubblico in caso di:

- attuazione degli ambiti di trasformazione
- cambi di destinazione d'uso all'interno della città storica o consolidata che comportino incremento del fabbisogno di aree per servizi;
- interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione all'interno della città storica o consolidata che prevedano destinazioni diverse dalla residenza.

In caso di P.A.C. la dotazione di servizi deve essere reperita all'interno della superficie territoriale o fondiaria dell'intervento. Potrà essere monetizzata secondo il valore economico definito dall'organo competente comunale. La monetizzazione è consentita solo in caso di evidente e dimostrata impossibilità di reperimento o se previsto dalla scheda d'ambito.

Le aree per servizi sono dimensionate in base alle funzioni insediate secondo le seguenti percentuali:

- 30 mq/ab per gli interventi residenziali;
- 35% della superficie fondiaria per gli interventi industriali;
- 100% della superficie di vendita per gli interventi commerciali fino a 2500 mq e gli interventi direzionali;
- 75% della superficie di vendita per gli esercizi di vicinato.

Si definisce superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione uffici e servizi.

In caso di cambi di destinazione d'uso di superfici maggiori di 150 mq, con o senza opere edilizie, il dimensionamento avviene per differenza tra la nuova funzione e quella precedentemente risultante dalla documentazione storica.

Articolo PS25. Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi

Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici destinati ad usi diversi dal parcheggio, l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire anche mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con cui il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione, si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal Piano dei Servizi ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo i criteri convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è perpetua. Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del Piano dei Servizi senza che lo stesso abbia avuto, quanto alle ricordate aree, attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto o il piano attuativo, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che il comune espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto.

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

Articolo PS26. Realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste

Sarà possibile realizzare attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, rientranti in una macro categoria diversa da quella indicata nel Piano dei Servizi, sulla base della distinzione riportata all' "articolo ps.11 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza" senza la necessità di variante al medesimo piano.

I servizi di progetto previsti all'interno delle schede d'ambito del documento di piano, potranno essere variati, modificati o monetizzati su specifica richiesta da parte della giunta comunale in sede di attuazione delle schede d'ambito del documento di piano.

Articolo PS27. Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione (anche all'interno degli ambiti di trasformazione, a scomputo oneri o come standard strategico), a loro carico o in compartecipazione con il Comune o con altro ente, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà come su aree di proprietà del Comune o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificamente destinate a servizi, purché non si tratti di aree agricole.

Articolo PS28. Programmazione del piano dei servizi

Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio e può essere modificato e aggiornato ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii.: il Comune in sede di bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

Articolo PS29. Schede dei servizi di progetto

I servizi di progetto legati alle trasformazioni previste dal documento di piano, dovranno essere realizzati secondo quanto indicato dalle relative schede di attuazione di seguito riportate. Le schede non sono relative a tutti i servizi di progetto. Per i servizi di progetto non presenti nelle schede si fa riferimento agli articoli di riferimento delle presenti norme.