

## **INDICE**

### Parte Prima – PREMESSA METODOLOGICA

1. Il Piano dei Servizi quale elemento di discontinuità.
2. Il Piano dei Servizi e le norme sul servizio pubblico oggettivo.
3. Dallo standard quantitativamente predeterminato del d.m. 1444/1968 alle analisi concrete sottese al piano dei servizi.
4. Servizi pubblici, residenza, servizi ecosistemici.
5. L'utente dei servizi e le diverse popolazioni urbane.
6. La differenziazione possibile e l'identità territoriale.
7. I costi dell'infrastrutturazione.
8. I vincoli preespropriativi.
9. Le sfide per la città pubblica.

### Parte Seconda – Apparato normativo

#### *Titolo I – Disposizioni generali e indirizzo programmatico*

Art. 1 - Il Piano dei Servizi

Art. 2 – Finalità

Art. 3 – Valore conformativo dei suoli

Art. 4 – Diretta realizzazione del proprietario

Art. 5 – Funzionalizzazione specifica delle previsioni infrastrutturali

Art. 6 – Il servizio pubblico e le dotazioni territoriali

Art. 7 – Partecipazione alla formazione dell'assetto infrastrutturale

Art. 8 – Compensazione

*Titolo II – Analisi della domanda attuale e futura e della offerta attuale e potenziale  
di servizi*

Art. 9 – Categorie di dotazioni territoriali

Art. 10 - Istruzione

Art. 11 – Servizi accessori

Art. 12 – Le attrezzature collettive

Art. 13 – Il verde pubblico

Art. 14 – Il sistema della sosta

*Titolo III – Proposte di intervento*

Art. 15 – Gli indirizzi dell'amministrazione comunale

Art. 16 – La Città pubblica

Art. 17 – La Città infrastrutturale

Art. 18 - La Città verde produttiva di prestazioni ecosistemiche

Art. 19 – Prescrizioni urbanistiche e ambientali

*Titolo IV – Le regole per l'attuazione e per la gestione della città pubblica*

Art. 20 – Servizi pubblici di interesse generale

Art. 21 – Attrezzature religiose

Art. 22 – Aree per i parcheggi

Art. 23 – Aree per il verde pubblico attrezzato e la fruizione del paesaggio

Art. 24 – Arre per il verde pubblico di arredo stradale

Art. 25 – Aree per impianti sportivi

Art. 26 – Attrezzature sportive private

Art. 27 – Cimitero

Art. 28 – Impianti di telecomunicazione

Art. 29 – Infrastrutture tecnologiche

Art. 30 – Reti energetiche

Art. 31 – Servizio idrico

**COMUNE DI GORNATE OLONA**  
**PIANO DEI SERVIZI**  
**APPARATO ILLUSTRATIVO - NORMATIVO**

---

Art. 32 – Rete fognaria e impianti di depurazione.

## **P R E M E S S A**

# **M E T O D O L O G I C A**

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

L' art. 9 della legge regionale per il governo del territorio del 11 marzo 2005, n. 12 riprende la figura del piano dei servizi, già prevista dalla legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1, 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 alla 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.

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 alla (ri)organizzazione della società tramite il *welfare* locale.

Nel piano dei servizi emergono quindi distintamente i nessi tra la volontà di assicurare una garanzia di benessere e di opportunità capacitazioni 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. 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. 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 infrastrutturali 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 dal X comma dell'articolo 9 della legge, alla luce della nozione di servizio economico di interesse generale per opera della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26. 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 e, 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 reddituali garantiscano spontaneamente questa disponibilità, ricorre un dovere di astensione; in presenza di un sistema economico che lasci residuare disuguaglianze 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 dal successivo 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 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 (dichiaratamente) 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 ecosistemici.

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 una 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 – sulla scia del PTCP della Provincia di Varese - 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 matrice generativa 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 all'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 urbane.

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» dell'urbano e dei servizi.

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 «fruttori 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 (decrescente) 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").

Quali sono i bisogni riferibili al territorio espressi da questi soggetti? Quali sono -del pari -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.

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, ciascuno con bisogni fortemente diversificati, ma tutti insediati 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 del d.lgs. 50/2016: 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, come ricorda l'art. 36, II comma, della legge. 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, VII comma, 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.



Nel caso di Gornate Olona l'incremento infrastrutturativo non avrà costi per l'amministrazione: ciò in ragione della preferenza per l'attivazione del dispositivo compensativo espressa dal piano dei servizi.

#### 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 infrastrutturali.

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, XII comma, 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.

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.

A rafforzare il nesso tra la previsione vincolistica e le scelte assunte nel piano dei servizi circa la specifica opera da attuare onde garantire il soddisfacimento di un particolare bisogno della collettività, l'art. 9, XV comma, della legge precisa che in caso di realizzazione di opere ed attrezzature diverse da quelle previste dal piano dei servizi si rende necessario procedere ad una formale (e preventiva) variante del piano medesimo. È stata quindi abbandonata la logica della sostanziale fungibilità delle opere pubbliche, che costituiva il caposaldo dell'art. 1 della legge 3 gennaio 1978, n. 1, secondo una logica che aveva trovato conferma, nella sostanza, anche nell'art. 9 del Testo unico sulle espropriazioni. Quest'ultima disposizione ha tuttavia cessato di avere applicazione (deve essere «disapplicata») in forza del disposto dell'art. 103, lett. h), della legge. Ogni variazione della tipologia dell'opera attuanda, ponendosi a soddisfacimento di un diverso bisogno collettivo, deve quindi essere inderogabilmente preceduta da una variante puntuale del piano dei servizi.

### 9. Le sfide per la città pubblica

La grande opportunità rappresentata dal Recovery Plan e dalla curvatura ambientale dei futuri investimenti pubblici delineata dal PNRR pone al centro del dibattito il tema del rapporto tra urbanistica e ambiente. Due orizzonti a cui corrispondono blocchi disciplinari distinti, il confine tra i quali si è fatto tuttavia sempre più poroso. Il diritto ambientale ha mutuato la tecnica del piano ma, nel contempo, ha indicato come i

piani debbano essere sottoposti a monitoraggi continui e debbano assumere carattere adattativo e rivedibile. I principi di precauzione e di valutazione anticipata sono ormai estensibili al governo del territorio e interessi diffusi cominciano a trovare adeguate forme di ascolto e protezione, quantomeno in sede procedimentale, anche nella pianificazione territoriale e urbanistica.

L'indifferibilità della definizione e dell'attuazione di concrete misure di adattamento al cambiamento climatico e i vincoli 'rafforzati' derivanti dalla condizionalità del sostegno europeo determinano un ulteriore ravvicinamento, che pare destinato ad incidere su alcuni caratteri di fondo degli strumenti dell'urbanistica tradizionale, da ripensare in chiave di sostenibilità.

Si possono fare alcuni esempi.

Il tema della limitazione del consumo di suolo, ormai elemento costitutivo della legislazione regionale di ultima generazione, è già di fronte ad un tornante: le strategie contenitive poggiano su stime di ordine quantitativo (superfici impermeabilizzate, senza distinzioni tra le qualità dei suoli) mentre è ormai indifferibile il ricorso a contabilizzazioni dei servizi ecosistemici e a valutazioni, molto più complesse, circa la perdita di biodiversità. Anche la pianificazione paesaggistica più recente (Piemonte, Friuli Venezia Giulia, Lombardia) riflette la rilevanza – a tratti preponderante – acquisita dagli approcci e dai metodi analitico-predittivi dell'ecologia del paesaggio: a temi come le reti verdi che innervano il territorio esteso è ritagliato uno spazio centrale e il recupero (anche ambientale) delle aree degradate (e degli spazi dello *sprawl*) si affianca ai più tradizionali profili estetico-formali, in una prospettiva disciplinare influenzata direttamente dalla Convenzione europea e non più soltanto dalla tradizione novecentesca.

Il piano urbanistico pare suddividersi in due blocchi specialistici: l'uno preposto alla regolazione delle trasformazioni urbane e l'altro vocato alla salvaguardia dei valori ambientali negli areali agro-naturali. La riproposizione di uno schematismo dicotomico, favorito dalla diversificazione delle funzioni (di tutela ambientale e di regolazione dei fenomeni urbani) e delle correlative tecniche, rischia di lasciare in ombra come i tessuti urbani e gli spazi ambientali siano componenti coesenziali di sistemi ambientali complessi e come occorra quindi focalizzarsi principalmente sulle

interdipendenze e sugli spazi ecotonali e prefigurare dispositivi perequativo-territoriali a favore dei comuni che, facendosi carico di scelte volte alla salvaguardia delle matrici ambientali, garantiscono servizi ecologici a vantaggio delle agglomerazioni urbane e – si può aggiungere – rigenerazione urbana e limitazione del consumo di suolo sono percepite ormai come un binomio inscindibile.

E' soprattutto la disciplina degli standard (il d.m. 1444/1968 e le previsioni regionali che ne hanno segnato il parziale superamento), sulla quale vorrebbe contrarsi prioritariamente la nostra riflessione annuale, a necessitare di un profondo ripensamento. E' il profilo su cui si è accumulato il maggior ritardo, culturale e di iniziativa legislativa. Negli anni Sessanta l'introduzione degli standard costituì il risultato della rivendicazione di un adeguato grado di urbanizzazione in ogni quadrante oggetto di trasformazioni, con affermazione di uno schema parametrico successivamente ipostatizzato nella legislazione regionale. A partire dagli anni Ottanta, muovendo dalla constatazione dell'ineffettività delle previsioni sulla città pubblica, si è innescato un processo di scorrimento dallo standard quantitativo (messa in riserva di aree) in direzione dello standard qualitativo (con formazione diretta di opere mediante formule perequativo-compensative e soluzioni di urbanistica negoziata). Anche la legislazione regionale, che pur dagli anni Novanta ha ridisegnato il capitolo delle dotazioni territoriali (si pensi all'introduzione del 'piano dei servizi' od agli standard differenziati emiliani), è rimasta aderente ai principi di derivazione razionalista: la tipologia di opere ritenute imprescindibili per garantire urbanità non si discosta dall'originaria elencazione delineata dal decreto ministeriale.

La linea di frattura che si registra nel periodo più recente ha invece innescato una discussione, acceleratasi per effetto della spinta verso la semplificazione delle procedure di intervento con i fondi del Piano di rilancio, che va nella direzione di un più radicale aggiornamento della strumentazione urbanistica rispetto ad un'agenda profondamente mutata, in testa alla quale si collocano ineludibilmente i temi della sostenibilità e della resilienza dei sistemi ambientali e urbani. La città pubblica non è più soltanto concepibile come sommatoria di spazi attrezzati e piattaforme erogative di servizi, distribuiti secondo una maglia parametrica e di azzonamento di impronta funzionalista. La città del 'quarto d'ora', ossia il paradigma che si impone in tutta

Europa dopo l'emergenza pandemica, spinge verso il recupero di un principio localizzativo di prossimità. Occorre inoltre affrontare il problema delle molte marginalità territoriali: periferie, aree interne (di cui la Strategia nazionale non riesce ad arrestare lo spopolamento), quartieri che hanno perso l'occasione del rinnovamento nel lungo ciclo dei programmi complessi. Si parla, da ultimo, sempre più spesso di ecoquartieri, con una formula suggestiva che non dovrebbe definire solo talune sperimentazioni ma indicare il futuro possibile di estesi blocchi urbani in cui programmare sostituzioni edilizie e ridisegno degli spazi (andando anche oltre la rigenerazione urbana).

Il cambiamento climatico, che determina precipitazioni intense e concentrate, intervallate da prolungati periodi siccitosi, rende necessario, in coerenza con la Strategia nazionale di adattamento (in corso di revisione), ripensare gli interventi pubblici nell'urbano a partire dalle tecniche delle NBS (Nature Based Solutions) per creare spazi multifunzionali (con elevate valenze naturalistiche ma anche idrauliche: parchi, parcheggi, spazi verdi fruibili allagabili nei momenti di picco meteorico) e pone di fronte a problemi nuovi come l'esigenza di formulare progetti per abbattere le ondate di calore urbano (con corridoi di areazione sovralocali, attenzione all'albedo degli edifici, etc.) e per migliorare la qualità dell'aria.

In altri termini, se un tempo l'idea di standard rimandava a concetti infrastrutturali (infrastrutture grigie), oggi si afferma il principio secondo cui la pianificazione – attraverso 'strategie' ed 'agende' urbane (sono molteplici le forme applicative dei 'nuovi standard'), corredate da realistici piani di fattibilità - deve prevedere: a. adeguati livelli di dotazioni ambientali (inserite in direttrici e reti necessariamente sovracomunali), b. presidi idraulici naturali (desigillatura corpi idrici, aree di spagliamento, etc. in grado di garantire il drenaggio urbano sostenibile e l'invarianza idraulica dei nuovi insediamenti), c. reti tecnologiche efficienti e diffuse per superare ogni gap digitale (come previsto dal 'decreto semplificazioni', in reazione al ritardo nello sviluppo universale della rete in fibra) ed anche per rilanciare l'obiettivo della trasformazione delle compagini urbane in smart cities (rispettandone tuttavia la storicità), d. sistemi di mobilità sostenibili (in grado di offrire valide alternative alla mobilità individuale (i PUMS delle principali città meritano una analisi e una

comparazione con le esperienze europee) e spazi di qualità, aperti alla pubblica fruizione (sulle discussioni attorno al concetto di standard si innesta necessariamente la riflessione sui beni comuni urbani e ambientali e sulle forme di partenariati, patti civici e ‘contratti’ attraverso cui si persegue il coinvolgimento sussidiario di comunità responsabili). In termini più generali, va poi ricordato che le città costituiscono un attore primario nella costruzione di una economia realmente circolare e decarbonizzata e sono, nel contempo, i luoghi in cui (ri)creare inclusività e integrazione in un nuovo mix sociale che necessita tuttavia di un rinnovato welfare urbano e di politiche per la casa che riempiano di contenuti l’etichetta troppo spesso solo nominalistica del social housing (anche attraverso la coprogrammazione con il terzo settore (C. cost. 131/2020)).

Parte Seconda – 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 compone l'assetto infrastrutturale.

Costituisce documento di pianificazione 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 nell'analisi della domanda attuale e futura, e dell'offerta attuale di dotazioni pubbliche e di interesse generale;
- b) apparato normativo, che esprime le norme ed i precetti a cui si conforma la funzione infrastrutturale 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) tavole delle previsioni dei servizi, 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 (sostituibili da soluzioni preordinate all'attuazione di interventi di social housing) e di dotazioni a verde, deve garantire, in uno con il piano delle regole, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato e la razionale distribuzione di tali piattaforme erogative sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.



2. Il piano dei servizi prefigura anche le politiche locali per l'adattamento al cambiamento climatico e, in coerenza con la Strategia nazionale di adattamento (in corso di revisione), ripensa gli interventi pubblici nell'urbano a partire dalle tecniche delle NBS (*Nature Based Solutions*) per creare spazi multifunzionali (con elevate valenze naturalistiche ma anche idrauliche: parchi, parcheggi, spazi verdi fruibili allagabili nei momenti di picco meteorico), nella piena consapevolezza che una agenda urbana adeguata deve prevedere: a. adeguati livelli di dotazioni ambientali (inserite in direttrici e reti necessariamente sovracomunali), b. presidi idraulici naturali (desigillatura corpi idrici, aree di spagliamento, etc. in grado di garantire il drenaggio urbano sostenibile e l'invarianza idraulica dei nuovi insediamenti) e risparmio idrico, c. reti tecnologiche efficienti e diffuse per superare ogni gap digitale (in reazione al ritardo nello sviluppo universale della rete in fibra) ed anche per rilanciare l'obiettivo della trasformazione della compagine urbana in smart city (rispettandone tuttavia la storicità), d. sistemi di mobilità sostenibili (in grado di offrire valide alternative alla mobilità individuale e spazi di qualità, aperti alla pubblica fruizione).

3. 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.

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

5. Il Piano dei Servizi non ha durata predeterminata e può essere aggiornato in ogni tempo. L'amministrazione comunale ciclicamente rivaluta l'adeguatezza delle previsioni relative all'assetto infrastrutturativo contestualmente alla redazione e aggiornamento 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 ove espressamente indicate come tali dalle tavole. Soggiacciono in tal caso al regime dettato dal D.P.R. 327/2001 e dall'art. 9 della l. r. 12/2005.

Art. 4 – Diretta realizzazione del proprietario.

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 e remunerativa realizzazione di attrezzature e servizi.

Art. 5 – Funzionalizzazione specifica delle previsioni infrastrutturalive.

1. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi presuppone solo nei casi previsti dalla legge l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è ordinariamente autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale. La realizzazione su aree pubbliche di opere diverse da quelle previste dal Piano dei Servizi non necessita di variante urbanistica.

Art. 6 – Il servizio pubblico e le dotazioni territoriali

1. Sono qualificabili servizi pubblici e servizi di interesse pubblico generale le attività prestazioni-erogative garantite dal comune in funzione pro-coesiva a ciascun soggetto presente sul territorio, secondo eventuali condizioni selettive di ammissione fissate da norme precettive.

2. Le dotazioni territoriali sono costituite dalle strutture e dai beni pubblici mediante i quali è effettuata l'attività erogativa ed è garantita la fruizione di risorse ambientali.

3. Costituiscono dotazioni territoriali gli spazi e le attrezzature pubbliche, realizzate tramite iniziativa pubblica diretta o cedute al comune nell'ambito di piani attuativi, 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, 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.

4. Il Piano dei Servizi individua le dotazioni territoriali che devono essere assicurate nei piani attuativi, 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.

5. Per abitante teorico si considera il carico indotto da 100 mc, pari a 33 mq su Slp.

6. Nei Piani Attuativi e nei permessi convenzionati finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere residenziale, ove previsti dal PGT (anche in seguito a varianti successive), la superficie da destinare a dotazioni territoriali non può essere inferiore a diciotto metri quadrati per abitante per i piani attuativi per i quali è previsto il concorso alla realizzazione di edilizia sociale e a 25 metri quadrati per abitante per gli altri, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici.

8. Nel caso di piani attuativi, è facoltà dell'amministrazione comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento con costituzione di servitù di uso pubblico; 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 e mantenimento 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, dei piani terra e degli interrati anche ove non 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 infrastrutturali a scomputo – totale o parziale – degli oneri di urbanizzazione ed a compensazione del costo di costruzione. Il comune valuta i progetti predisposti dai privati-proponenti, verificandone l'adeguatezza alle migliori e più aggiornate 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 ritardata o inesatta esecuzione. L'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo è retta dalle norme di legge, che riflettono i principi eurounitari.

#### Art. 8 – Compensazione

1. Il reperimento di aree per le dotazioni territoriali, al di fuori dei piani attuativi avviene, di regola, mediante il ricorso alla compensazione.
2. Ai proprietari delle superfici destinate alla cessione al comune (o ad altri enti pubblici, competenti all'esecuzione di opere che si integrano nell'assetto infrastrutturativo locale) è assegnato – contestualmente alla cessione all'ente pubblico attuatore – un credito compensativo, impiegabile sulla residua porzione del fondo edificabile. L'utilizzo del credito compensativo è disciplinato dal Piano delle Regole.
3. Al proprietario di aree destinate alla cessione, ai sensi dei commi precedenti, è comunque garantita – in alternativa alla compensazione - la possibilità di ottenere l'indennità di esproprio, secondo gli schemi e nella misura fissata dalla legge.

### *Titolo II – Analisi della domanda attuale e futura e della offerta attuale e potenziale di servizi.*

Art. 9 – Categorie di dotazioni territoriali

1. Le dotazioni territoriali e le correlative aree, in ragione della loro funzione, sono raggruppate in classi:

- aree per servizi culturali sport tempo libero;
- aree servizi per il verde pubblico e fruizione del paesaggio;
- aree per servizi di interesse generale amministrativi;
- aree per servizi di istruzione;
- aree per servizi sanitari;
- aree per servizi cimiteriali;
- aree per servizi infrastrutturali e per la sosta;
- aree per servizi tecnologici.

2. Le classificazioni delle dotazioni territoriali hanno valore indicativo e non prescrittivo: nell'indicazione operativa della destinazione in fase attuativa deve essere tenuta in considerazione la dimensione, la collocazione e l'accessibilità dell'area e l'attitudine a garantire effettivo soddisfacimento dei bisogni dell'utenza potenziale.

3. Ciascuna struttura di servizio pubblico deve essere dotata di superfici di parcheggio, sia per gli addetti sia per gli utenti, site all'interno del rispettivo sedime in misura conforme ai disposti legislativi e normativi vigenti.

4. Le attrezzature ad uso pubblico devono avere una dotazione di parcheggi dimensionata in proporzione al numero medio di utenti previsti nell'esercizio del servizio e pari ad almeno 1 posto auto ogni 3 utenti, fatte salve maggiori superfici richieste dalle specifiche normative di settore.

5. Nelle aree destinate a verde pubblico è consentita unicamente l'eventuale presenza di chioschi e piccoli fabbricati di servizio strettamente funzionali al godimento del verde.

6. I parametri e gli indici edificatori degli interventi relativi alla formazione delle dotazioni territoriali verranno stabiliti caso per caso, sulla base dei requisiti prestazionali delle strutture da realizzare.

7. La definizione dell'indice fondiario e del rapporto di copertura delle aree a servizi di proprietà privata ad uso pubblico viene determinata in base delle seguenti determinanti:

- utilità pubblica del servizio proposto;
- caratteri morfo-tipologici ed ambientali del diretto intorno urbano ed impatto dell'intervento nel contesto di riferimento;
- impatto sul sistema della mobilità.

#### Art. 10 – Istruzione

1. Il sistema dei servizi per l'istruzione presente sul territorio comprende le seguenti tipologie di istituzioni educative: micronido, scuola dell'infanzia; scuola primaria di primo grado.

2. Le strutture sono frequentate in maniera preponderante da alunni residenti.

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 obiettivi di rafforzamento dell'adeguatezza delle strutture, mediante costanti interventi manutentivi e di rafforzamento del materiale didattico e di arredo. I fabbricati, tutti collocati nella parte centrale del paese, presentano elevata valenza simbolica e, pertanto, non se ne prevede la delocalizzazione.

#### Art. 11 - Servizi accessori

1. Al fine di garantire l'attività didattica e di soddisfare le esigenze degli alunni e delle relative famiglie, l'amministrazione comunale ha predisposto i seguenti servizi accessori:

a) scuolabus;

b) mensa scolastica;

- c) assistenza socio-psicopedagogica;
- d) fornitura di libri e materiale didattico, progetti didattici;

Art. 12 - Le attrezzature collettive

1. Le strutture volte a garantire servizi di interesse generale amministrativo sono:

- la sede del municipio
- l'ufficio postale

Gli spazi pubblici della socializzazione.

2. L'azione prevista si sostanzia nella manutenzione continua e di riqualificazione anche con fondi straordinari con finalità di rafforzamento della coesione-sociale.

3. Le strutture per l'offerta di servizi religiosi sono:

- il Santuario della Madonnetta
- la Chiesa Santa Maria Bambina
- la Parrocchia di San Vittore Martire

4. L'azione prevista si sostanzia nella manutenzione continua e nell'attivazione dei dispositivi di legge per il sostentamento delle funzioni religiose.

5. Le strutture per l'offerta di servizi culturali e sportivi sono:

- gli impianti sportivi
- la biblioteca comunale
- la sala civica in località Biciccerà

Il Monastero di Torba, classificato dall'Unesco quale patrimonio dell'umanità e, come tale soggetto alla disciplina di legge.

6. L'azione prevista si sostanzia nel mantenimento delle strutture procoesive, delle quali non si prevede alcuna delocalizzazione o dismissione.

Art. 13 - Il verde pubblico

1. Le aree in titolarità pubblica sono identificate in apposita tavola e si integrano con le aree agronaturali sulle quali si articola la viabilità agro-silvo-pastorale e ciclopedonale. Sono elemento compositivo della rete ecologica e garantiscono servizi ecosistemici essenziali e non riducibili. La cura del verde può essere garantita anche da forme di baratto amministrativo o tramite partenariati pubblico-privato.

#### Art. 14 - Il sistema della sosta

1. Le aree di parcheggio presentano delle criticità nei tessuti consolidati centrali, nei quali sono presenti anche la più parte delle centrali erogative. L'azione compensativa si appunta principalmente sul rafforzamento delle aree di sosta nel quadrante centrale con interventi di ritaglio anche di spazi di limitata estensione, comunque decisivi per il miglioramento del clima viabilistico.

### *Titolo III – Proposte di intervento*

#### Art. 15 - 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 obiettivi:

a) mantenimento di un equilibrato rapporto fra centri urbani e territori agro-naturali nella fascia periurbana, con azione volta alla salvaguardia del paesaggio agricolo e rigorosa arginatura di ogni tendenza allo sfrangiamento urbano;

b) fruizione degli spazi agricoli mediante l'integrazione di percorsi e reti ecologiche;

c) integrazione dei servizi locali con le dotazioni presenti nei territori comunali confinanti;

d) manutenzione costante e riqualificazione delle dotazioni comunali, al fine di innalzare i livelli di adeguatezza, accessibilità, fruibilità;

e) potenziamento delle dotazioni mediante formazione di parcheggi, anche nel quadrante centrale;



- f) stretta correlazione tra il Piano dei Servizi e i documenti di programmazione generale (DUP) e dei lavori pubblici (programma triennale oo.pp.);
- g) piena sostenibilità ambientale ed idraulica delle infrastrutture ‘grigie’ e ‘verdi’, da progettare e realizzare secondo le migliori tecniche in vista della minimizzazione degli impatti sull’impronta ambientale urbana.
2. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di corretto inserimento paesaggistico-ambientale nel contesto urbano.

Art. 16 – La Città pubblica.

1. Il piano dei servizi assume quale primario obiettivo 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, in virtù di una loro nuova costruzione e/o diversa localizzazione, ove necessaria;
  - b) l’utilizzo dello strumento della compensazione, tramite il quale si giunge alla cessione non ablatoria di fondi necessari per la realizzazione di aree pubbliche;
  - c) la realizzazione di una città più vivibile, tramite nuovi spazi e luoghi pedonali, l’estensione della rete di percorsi ciclopedonali e la riorganizzazione del sistema della sosta;
  - d) realizzazione di un contesto urbano inclusivo e connesso, con formazione di adeguate infrastrutture tecnologiche tese ad evitare ogni forma di marginalizzazione territoriale e da deficit di connessione.
3. La città pubblica si compone della città c.d. infrastrutturale, della città c.d. dei luoghi della coesione e della città c.d. verde produttiva di servizi ecosistemici.

4. 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.

5. La valutazione del quadro esigenziale e la progettazione delle opere pubbliche presuppongono una analisi delle diverse soluzioni possibili e privilegiano la soluzione di minor impatto ambientale e più capace di garantire resilienza al sistema urbano.

#### Art. 17 – La Città infrastrutturale

1. La città infrastrutturale identifica le componenti della mobilità su strada e ciclovie, le fasce di rispetto e le zone per il verde di mitigazione e ambientazione stradale, al fine di garantire la compatibilità ecologica e l'inserimento paesistico delle infrastrutture.

2. Il piano delle regole disciplina in modo specifico le fasce di rispetto stradale site in territori sensibili, con la previsione di un complesso di interventi di mitigazione e ambientazione (alberature, fasce alberate, dune alberate, barriere antirumore, aree di rigenerazione ecologica) destinato a ridurre l'impatto e gli inquinamenti.

3. La città infrastrutturale comprende tutte le strutture tecnologiche utili alla gestione dei servizi pubblici ed all'assicurazione dei funzionamenti urbani. E' prevista la valorizzazione della piazzola su area ex cava Valli, già di proprietà comunale e suscettibile di installazione di attrezzature per i servizi ecologici.

#### Art. 18 – La Città verde produttiva di prestazioni ecosistemiche

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 della rete ecologica di collegamento fra i diversi

sistemi ambientali, da connettere attraverso corridoi ecologici, in attuazione ed applicazione su scala comunale, delle previsioni del PTCP.

2. Il verde urbano pubblico, quale componente strutturale urbana fondamentale per l'equilibrio ecologico complessivo e strumento privilegiato per la riqualificazione dello spazio pubblico urbano, è finalizzato a creare una rete ambientale urbana, in particolare di connessioni verdi e piste ciclabili. Il piano dei servizi persegue la progressiva 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 (anziani e bambini) 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 ambientali del territorio agricolo.

#### Art. 19 - Prescrizioni urbanistiche e ambientali

1. Gli indirizzi progettuali essenziali per il conseguimento di una maggiore qualità dello spazio collettivo, sono articolati in:

- a) Tessuti consolidati: potenziamento parcheggi; allargamenti stradali;
- b) corridoi verdi connettivi: elementi costitutivi della rete ecologica al servizio di nuovi insediamenti, caratterizzati da percorsi pedonali e ciclabili, ed attrezzati con filari di alberi e siepi;
- c) percorsi pedonali: collegamenti pedonali e ciclabili attrezzati con alberature;
- d) fascia di mitigazione ad alta densità vegetazionale: superficie di densificazione arborea e arbustiva utile per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico; la fascia non può avere una larghezza inferiore a 15 metri ed è garantita – in alcune zone boschive – da particolari norme di gestione del

bosco, che impongono turnazioni di taglio che tengano conto anche del valore quale costitutivo del paesaggio della massa arborea.

*Titolo IV – Le regole per l’attuazione e per la gestione della città pubblica.*

Art. 20 - Servizi pubblici di interesse generale

1. Su aree rispetto alla quale si preveda in futuro la formazione di strutture destinate a funzione erogative di servizi pubblici troveranno applicazione i seguenti parametri:

a) Indice di edificabilità fondiaria  $E_f = 1 \text{ mc/mq}$

b) Indice di permeabilità  $I_p = 40\%$

d) Parcheggi pubblici =  $1 \text{ m}^2/5 \text{ m}^2 \text{ Slp}$

e)  $Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$ .

Sin dalla fase del progetto di fattibilità tecnica ed economica si identificheranno adeguate soluzioni parametriche coerenti con i valori espressi dal presente articolo, flessibilizzabili anche tramite permesso di costruire in deroga.

Art. 21 - Attrezzature religiose.

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 e sono individuate nelle tavole.

2. Sugli immobili del presente articolo sono ammessi ampliamenti in misura del 15% della Slp disponibile all’entrata in vigore del PGT, compatibilmente con il mantenimento del pregio architettonico dei manufatti.

Art. 22 - Aree per i parcheggi.

1. Nelle aree destinate a parcheggi pubblici possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi (es. chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio).
2. I parcheggi pubblici, ove possibile per ragioni dimensionali, devono essere alberati con vegetazione appartenente alla vegetazione locale, secondo le prescrizioni un parametro di densità arborea  $A = 2$  alberi ogni 100 mq di superficie a parcheggio.

Art. 23 - Aree per il verde pubblico e la fruizione del paesaggio.

1. Le aree destinate ad impianti sportivi, giardini, aree attrezzate per il gioco, lo sport e per il tempo libero sono computate come standard urbanistici ai sensi della legge regionale 12/2005 e sono individuate nelle tavole.
2. Le aree del verde pubblico attrezzate sono soggette alle seguenti prescrizioni:
  - a) nelle zone vicine a corsi d'acqua deve essere mantenuta la vegetazione;
  - b) la realizzazione di passaggi pedonali (ponti, passerelle, e simili) deve essere regolarmente autorizzata dalle competenti autorità;
  - c) i percorsi non devono essere realizzati con l'asfalto e, se possibile, devono essere affiancati da filari e da siepi.
3. Nelle aree del presente articolo si osservano i seguenti indici:
  - a) Indice di edificabilità fondiaria  $E_f = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - b) Indice di permeabilità  $I_p = 90\%$
4. Nelle aree del presente articolo sono consentiti i seguenti interventi edilizi di iniziativa esclusivamente pubblica:
  - a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di trasformazione conservativa; manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo;
  - b) interventi di nuova costruzione solo se finalizzati alla fruizione del parco urbano.

Art. 24 - Aree per il verde pubblico di arredo stradale.

1. Nelle aree del presente articolo deve essere garantito:

- a) il mantenimento e la valorizzazione delle alberature esistenti;
- b) in caso di nuove strade la realizzazione di fasce alberate con filari di alberi appartenenti alla vegetazione tipica della zona, con una densità arborea di  $A = 2$  alberi ogni 100 mq di superficie permeabile e una densità arbustiva di  $Ar = 4$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile;
- c) ove necessaria, la installazione di barriere antirumore artificiali (preferibilmente in legno);
- d) la sistemazione a prato delle aree residuali, esistenti tra il ciglio stradale e il confine delle aree di pertinenza della strada, con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva  $Ar = 4$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile.

Art. 25 - Aree per impianti sportivi.

1. Le aree con attrezzature coperte e scoperte per l'esercizio di attività sportive e ricreative sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- a) la vegetazione arborea ed arbustiva esistente deve essere conservata;
- b) la superficie permeabile dovrà prevedere la piantumazione di essenze arboree arbustive di origine autoctona da porsi in corrispondenza dei confini dell'area e dei percorsi pedonali e veicolari.

3. Nelle aree del presente articolo sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- a) sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di trasformazione conservativa e non conservativa, manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia;
- b) interventi di nuova costruzione solo se finalizzati allo svolgimento delle attività sportive e ricreative.

Art. 26 - Attrezzature sportive private

1. Le aree destinate alle Attrezzature sportive private comprendono le sedi e gli impianti delle associazioni sportive e dei servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, bar, ristoranti).

2. In queste zone, l'attuazione del PGT avviene tramite intervento diretto, sulla base dei seguenti indici e parametri (per gli interventi di demolizione e ricostruzione o ampliamento):

a) Indice di copertura  $I_c = 50\%$  (per gli impianti coperti)

b) Altezza massima  $H = m\ 10,00$

c) Parcheggi privati =  $1m^2/20\ m^2\ S_f$  se non diversamente prescritto

d) Parcheggi pubblici =  $1m^2/5\ m^2\ S_{lp}$  se non diversamente prescritto

e)  $Da = 1\ \text{albero}/200\ m^2\ S_f$

3. In queste aree sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

a) funzioni residenziali

b) funzioni produttive e manifatturiere

c) funzioni commerciali con  $CuB$  ad eccezione delle attività commerciali connesse al servizio svolto. Tali attività non devono superare i  $60\ m^2$  di superficie di vendita e sono soggette a rilascio di licenza commerciale valevole solo unitamente all'attività di servizio.

d) funzioni commerciali con  $CuM$  e  $CuA$  e e Centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa

e) artigianato di servizio all'auto

f) funzioni terziarie con  $CuA$

Art. 27 - 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 24 luglio

1934, n. 1265, della legge regionale 18 novembre 2003 n. 22 e del regolamento regionale 9 novembre 2004 n. 6.

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. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro la zona di rispetto.

4. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi di recupero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi per consentire l'adeguamento degli edifici alle esigenze funzionali attuali con un incremento *una tantum* non superiore al 10% della SIp esistente.

#### Art. 28 - Impianti di telecomunicazione.

1. Il piano delle regole detta, nel rispetto della legge, norme sull'insediamento delle stazioni radio-base. Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile, gli impianti fissi per la radiodiffusione e le strutture assimilabili, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione ed i criteri per l'installazione previsti dalla legislazione vigente in materia, e in particolare, dalla disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici di cui alla legge 22 febbraio 2001 n. 36, che definisce obiettivi di qualità, limiti di esposizione e parametri per la previsione delle fasce di rispetto.

2. Devono essere osservati i limiti di esposizione e i valori di attenzione di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 recante "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz".



3. Al fine di limitare l'impatto paesaggistico, in caso di proposta di insediamento su aree private, il comune può indicare opzioni di insediamento su aree pubbliche, con canoni di legge.

#### Art. 29 - Infrastrutture tecnologiche

1. Le aree per infrastrutture tecnologiche sono individuate nelle tavole; esse comprendono impianti e attrezzature funzionali all'erogazione di pubblici servizi, quali centrali elettriche, impianti di stoccaggio del gas, impianti di depurazione, depositi per il ricovero dei veicoli del trasporto pubblico, 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; in caso di dismissione esse sono assimilate al Tessuto per attività produttive.

3. Ulteriori iniziative finalizzate al trattamento dei rifiuti od al soddisfacimento di altri bisogni suscettibili di trovare risposta in impianti troveranno disciplina nel progetto di fattibilità tecnica ed economica e in un successivo permesso di deroga.

#### Art. 30 - Reti energetiche

1. In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT dovranno osservare le seguenti distanze minime, 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":

a) linee a 132.000 v > 10 m.

b) linee a 220.000 v > 18 m.

c) linee a 380.000 v > 28 m.

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. 31 - Servizio idrico.

1. Nei nuovi insediamenti (residenziali, commerciali, terziari, produttivi) sottoposti a intervento indiretto, il sistema di approvvigionamento idrico deve 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").
2. Qualora la soluzione tecnica indicata al precedente comma si dimostri impraticabile, sulla base di un parere opportunamente documentato dell'Ufficio d'Ambito e del gestore del servizio idrico, la rete idrica potrà essere realizzata in modo unitario.

Art. 32 - Rete fognaria e impianti di depurazione

1. Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto della normativa vigente; gli insediamenti della Areale Diffuso sono, di norma, dotati di sistemi autonomi di depurazione e trattamento appropriato delle acque usate parte di esse, purché il sistema risponda agli obiettivi della normativa vigente.
2. 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".

3. 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 trattino 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 m. 100.

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