



Comune di Moglia

PGT

Variante Generale

Piano di Governo del Territorio

(Redatto ai sensi della L. R n°12 dell' 11 marzo 2005 e s.m.i.)

denominato: "Variante 1/2020"

EMISSIONE PRO ADOZIONE IN C.C.

PIANO DEI SERVIZI

Adottato dal Consiglio Comunale il
con Delibera N°Approvato dal Consiglio Comunale il
con Delibera N°

Referenti istituzionali

Il Sindaco: dott.ssa **Simona Maretti**

L'Assessore Urbanistica Costante Sala

Il Segretario Comunale: dott. Franco Cardamone

Il Servizio Tecnico area urbanistica RUP arch. Alessia Giovanelli
arch. Mattia Solera

Valutazione Ambientale Strategica

Redattore V.A.S.: dott. biol. Gianluca Vicini

Studi geologici e sismici

**Redattore componente Geologica,
Sismica, Idrogeologica:** ENGEO s.r.l.

Redattori

Progettista Generale e Coordinatore:



Dasa-Räglster
EN ISO 9001:2015
IQ-0599-01



arch. urb. **Giovanni Zandonella Maiucco**

Iscritto Ordine A.P.P.C. MN sez.A n.226
P.zza Vittorio Emanuele 5/1p
46040 Monzambano (MN)
tel/fax 0376 809455
e-mail studio@zandonella.it
web: www.zandonella.it

Co-progettista:

arch. **Sara Guernieri**
Iscritta Ordine A.P.P.C. MN sez.A n.1043

Partecipazione progettuale:

arch. **Erika Ghitti**
Iscritta Ordine A.P.P.C. MN sez.A n.683

arch. **Pietro Zandonella Maiucco**
Iscritto Ordine A.P.P.C. MN sez.A n.1054

SCALA DI RAPPRESENTAZIONE -

TAV.

PS DA

VARIANTE
GENERALE

3

VAR. 2 2019
VAR. 1 2012
APPR. 2007REVISIONE
PARZIALE

2

REV. 2 2020
REV. 1 2013EMISSIONE DOCUMENTO
08 APRILE 2022MODIFICA **1**

DESCRIZIONE

Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi

MODIFICA n.1 all'apparato cartografico e normativo prodotto pro adozione per puntualizzazioni di dettaglio

Comune di Moglia (MN)

Piano di Governo del Territorio



Variante Generale n.3 Revisione n.2
denominata “Variante 1/2020”

**DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL
PIANO DEI SERVIZI**

CAPO 1.	CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	4
ART.1.	PIANO DEI SERVIZI	4
ART.2.	ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI	4
ART.3.	RIFERIMENTI NORMATIVI	5
ART.4.	LIMITAZIONE DEL VINCOLO ESPROPRIATIVO	5
ART.5.	DEFINIZIONE DI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	6
ART.6.	AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	7
CAPO 2.	DEFINIZIONI DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	8
ART.1.	CLASSIFICAZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	8
ART.2.	TIPOLOGIE DI SERVIZIO INDIVIDUATE	9
CAPO 3.	ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.....	16
ART.1.	DISCIPLINA ATTUATIVA GENERALE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI	16
ART.2.	VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI.....	16
ART.3.	CONCORSO DEI PRIVATI ALLA REALIZZAZIONE DEL PDS	17
ART.4.	LIMITI DELLE COSTRUZIONI NELLE AREE A SERVIZI	17
CAPO 4.	MODALITÀ PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DEI SERVIZI	17
ART.1.	DOTAZIONE DI SERVIZI NEI PIANI ATTUATIVI.....	17
ART.2.	MONETIZZAZIONE	18
ART.3.	DOTAZIONE AGGIUNTIVA DI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	18
ART.4.	COMPENSAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI	19
ART.5.	RETE ECOLOGICA E VERDE DI CONNESSIONE FRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO	20
ART.6.	GESTIONE DELLE AREE PUBBLICHE O PRIVATE DESTINATE A VERDE URBANO	20
ART.7.	NORME PARTICOLAREGGIATE	20
CAPO 5.	DISPOSIZIONI SPECIFICHE DIVERSE.....	24
ART.1.	INCENTIVAZIONE NELLE AREE DI RILEVANZA PAESISTICA E AMBIENTALE	24
ART.2.	REALIZZAZIONE DI EDIFICI DI CULTO E DI ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI	25
ART.3.	REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	25
ART.4.	REGIME DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI ESISTENTI DI PROPRIETÀ PRIVATA.....	25
ART.5.	POR. INTERVENTI SPECIALI DI RICOSTRUZIONE.....	25
CAPO 6.	PIANI DI SETTORE	27
ART.1.	RIFERIMENTI	27
ART.2.	CONTENUTI PRESCRITTIVI DEI PIANI DI SETTORE.....	27

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Capo 1. CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Art.1. Piano dei servizi

1.1.1 Il Piano dei servizi è lo strumento con il quale l'Amministrazione comunale concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento del Documento di piano e del PGT, nonché provvede alla programmazione indicativa degli interventi. Il Piano dei servizi promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Amministrazione pubblica e privati, per la realizzazione e la gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, avvalendosi del supporto di strategie territoriali e Piani di settore. In qualità di strumento di indirizzo e di attuazione del PGT, il Piano dei servizi, può essere sempre modificato ed aggiornato in relazione allo stato di attuazione delle sue previsioni.

1.1.2 Il Piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

1.1.3 La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al Piano stesso.

Art.2. Elaborati costitutivi del Piano dei servizi

1.2.1 Il Piano dei servizi è composto dai seguenti elaborati:

PIANO DEI SERVIZI (art. 9 L.R. 12/2005)		
<i>RELAZIONI ILLUSTRATIVE E NORMATIVA DI PIANO</i>		
PS R	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DEI SERVIZI	-
PS S all	SCHEDE DI RILIEVO ANALITICO DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE ESISTENTI	-
DA PS	DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL PIANO DEI SERVIZI	-

<i>ELABORATI CARTOGRAFICI</i>		
PS 01	CENSIMENTO DEI SERVIZI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE ESISTENTI	1:100.000
PS 02	TAVOLA DI INDIVIDUAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE ESISTENTI	1:7.500
PS 03	TAVOLA DELLE STRATEGIE DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PROGETTO DI PIANO	1:7.500
PS 04a	TAVOLA DI INDIVIDUAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE ESISTENTI E IN PROGETTO: CAPOLUOGO DI MOGLIA	1:3.000
PS 04b	TAVOLA DI INDIVIDUAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE ESISTENTI E IN PROGETTO: FRAZIONE DI BONDANELLO E ALTRE LOCALITÀ	1:3.000
PS 05	TAVOLA DELLA PEREQUAZIONE	1:10.000
PS 06	CENSIMENTO DEI SERVIZI PER IL CULTO	1:1.000

Art.3. **Riferimenti normativi**

1.3.1 Il Piano dei servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i., sono richiamate altresì le norme nazionali e regionali in materia di lavori pubblici in particolare riguardanti l'esecuzione di opere di urbanizzazione e la finanza di progetto. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante e conformativo dell'uso del suolo.

1.3.2 Il Piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art.4. **Limitazione del vincolo espropriativo**

1.4.1 Il Piano dei servizi si pone come obiettivo primario la concertazione e il coinvolgimento degli operatori privati nella realizzazione e gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, limitando e subordinando il ricorso alle procedure coattive in caso di inerzia da parte dell'iniziativa privata.

1.4.2 Ai sensi dell'art. 9, comma 13, della legge regionale n. 12/2005, 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.

1.4.3 Le previsioni dei servizi all'interno dei comparti perimetrati e definiti dal Documento di piano (Ambiti di trasformazione), in quanto orientative e non conformative, fermo restando le dotazioni minime previste, hanno le caratteristiche di cui al paragrafo precedente.

Art.5. Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1.5.1 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 in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, 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.

1.5.2 La convenzione, l'atto di asservimento o il regolamento d'uso sono approvati con deliberazione di Consiglio Comunale e devono rispondere alle seguenti indicazioni:

1. previsione di orari e modalità di funzionamento in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale;
2. previsione di tariffe ridotte per particolari categorie svantaggiate o per residenti od occupati nel Comune;
3. predisposizione di un piano economico dell'intervento e definizione della durata e della rinnovabilità;
4. definizione degli aspetti gestionali, completa del quadro delle attività, dell'esercizio economico e delle relative modalità operative;
5. previsione delle reciproche garanzie e dei reciproci obblighi;
6. previsione delle sanzioni e dei motivi di recessione dello status di Servizio.

- 1.5.3 Non necessitano di condizioni di asservimento o regolamento d'uso i servizi tradizionali afferenti ad Istituti Religiosi, alle Amministrazioni Pubbliche, agli Enti pubblici o privati con finalità di assistenza socio-sanitaria o del settore dell'approvvigionamento energetico.
- 1.5.4 Sono considerate aree per attrezzature pubbliche o d'interesse generale, quelle destinate:
1. ad interventi di edilizia residenziale pubblica, la cui attuazione e/o gestione siano di competenza del Comune o di altro Ente e/o Azienda pubblica;
 2. ad interventi realizzati da privati e/o cooperative quando finalizzati alla residenza in affitto e/o vendita a prezzi agevolati, disciplinata da apposita convenzione, avente anche carattere sociale. L'edilizia realizzata a tale scopo potrà essere generata anche da pianificazione negoziata come i Programmi Integrati di Intervento;
 3. ad interventi correlati ad eventuali finanziamenti statali per la realizzazione di edilizia residenziale rivolta a particolari categorie sociali.

Art.6. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

- 1.6.1 Sono così definite, individuate negli elaborati cartografici del Piano dei servizi e classificate nelle presenti Disposizioni, 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, presente o di previsione, di cui all'art. 9 della legge regionale n. 12/2005.
- 1.6.2 In tali zone è consentito sia completare le attrezzature esistenti, che realizzare nuove e diverse attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei servizi, Piani di settore, Documento Unico di Programmazione) 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. Gli interventi potranno essere effettuati da soggetti privati nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme e gli immobili realizzati dovranno essere asserviti all'uso pubblico o ceduti all'Amministrazione comunale. È facoltà

dell'Amministrazione comunale realizzare direttamente tali servizi.



Capo 2. **DEFINIZIONI DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

Art.1. **Classificazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

2.1.1 In coerenza con le disposizioni della legislazione nazionale e regionale, il Piano dei servizi classifica le aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, individuando per ognuna di loro una tipologia di servizio e i parametri edilizi edificatori, al fine di raggiungere i requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio locale persegue. Si individuano al successivo articolo le tipologie di servizio e i relativi parametri edilizi che i soggetti privati dovranno rispettare per l'attuazione delle eventuali iniziative insediative. Ai sensi dell'art. 40 della legge regionale n. 12/2005, detti parametri potranno essere modificati per iniziative di specifico interesse dell'Amministrazione, che potrà, motivatamente, assumere parametri edilizi differenti. Ai sensi del precedente punto 1.6.2 il progetto esecutivo, approvato dal Consiglio Comunale, dovrà in ogni caso considerare l'intera area e tutte le attrezzature eventualmente esistenti su di essa, coordinandone l'uso e la gestione.

2.1.2 L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri e le definizioni, nonché le normative analoghe contenute nelle Disposizioni Comuni e nelle Disposizioni del Piano delle regole. La realizzazione di tali attrezzature è subordinata alla definizione di una convenzione con il Comune, che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso. Nel caso in cui gli interventi diretti di trasformazione edilizia attuati con opere edilizie prevedano un mutamento di destinazione d'uso che comporti un aumento del fabbisogno di standard, ai sensi delle leggi vigenti in materia, l'area in aumento va ceduta o monetizzata con un importo corrispondente al valore economico dell'area da acquisire. La convenzione con l'Ente comunale dovrà indicare:

1. la destinazione d'uso, le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle attrezzature;
 2. l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso prevista per l'intero periodo convenzionato, fatta salva comunque la possibilità di modificare la medesima destinazione d'uso, purché nell'ambito di quelle ammesse dal presente Capo e in accordo con l'Amministrazione comunale, previa apposita Variante al Piano dei servizi;
 3. la durata del convenzionamento per un periodo congruo in relazione al tipo di attività e alla natura del rapporto, nonché le eventuali modalità di rinnovo e/o di subentro di terzi;
 4. le modalità di gestione del servizio e delle attrezzature, al fine di garantire l'effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività interessata;
 5. l'applicazione di sanzioni a carico del titolare del servizio e delle attrezzature, o suoi eventuali aventi causa, per l'inosservanza degli obblighi assunti con la convenzione.
- 2.1.3 Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso per esercizi commerciali non di vicinato, la verifica e l'eventuale cessione di standard vanno effettuate anche se la trasformazione non comporta la realizzazione di opere.

Art.2. **Tipologie di Servizio individuate**

2.2.1 Attrezzature e servizi di interesse collettivo - IC

- A) Per la aree individuate come Attrezzature e servizi di interesse collettivo - IC, nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti, gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,50
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	50
Spd	Superficie permeabile drenante / fondiaria	%	30
H	Altezza massima	m	10,50

2.2.2 Attrezzature e servizi per l'istruzione - IS

B) Per la aree individuate come Attrezzature e servizi per l'istruzione - IS, nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti, gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,50
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	50
Spd	Superficie permeabile drenante / fondiaria	%	30
H	Altezza massima	m	10,50

2.2.3 Attrezzature e servizi per il gioco e lo sport - GS

C) Per la aree individuate come Attrezzature e servizi per il gioco e lo sport - GS, nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti, gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,50
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	20
Spd	Superficie permeabile drenante / fondiaria	%	50
H	Altezza massima	m	10,50

2.2.4 Attrezzature per il culto

D) Per la aree individuate come Attrezzature per il culto, nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti, gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,50
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	50
Spd	Superficie permeabile drenante / fondiaria	%	50
H	Altezza massima	m	7,50

2.2.5 Verde pubblico - VP

E) Per le aree individuate come Verde pubblico - VP, nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti, gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,50
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	10
Spd	Superficie permeabile drenante / fondiaria	%	90
H	Altezza massima	m	3,00

Per le aree di Verde pubblico valgono altresì le norme contenute nel vigente Regolamento del Verde comunale.

2.2.6 Parcheggi - PK

F) Per le aree individuate come Parcheggi - PK, nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti, gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,50
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	10
Spd	Superficie permeabile drenante / fondiaria	%	30
H	Altezza massima	m	3,00

2.2.7 Ciclabili - CI

G) I progetti per la realizzazione di interventi per la mobilità lenta devono essere improntati alla sicurezza della circolazione di tutti gli utenti, alla riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico, al rispetto dell'ambiente e alla valorizzazione degli itinerari di interesse storico e architettonico.

Nei nuovi tracciati e in quelli esistenti, caratterizzati da visuali paesaggistiche privilegiate, per profondità ed ampiezza, che consentono di cogliere aspetti distintivi del paesaggio, sono vietati interventi che compromettano la qualità e la fruibilità paesistica, se non puntualmente abilitati dalla P.A.

I progetti per la realizzazione di nuove piste ciclopedonali o per la riqualificazione di quelle esistenti, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle Disposizioni attuative del PGT, devono rispettare le caratteristiche tecniche contenute nel D.M. 30.11.1999 n. 557 “Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili” e nella D.G.R. 22.12.1999 n. VII/47207 “Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale”.

2.2.8 Edilizia residenziale Pubblica - RA

- H) Le aree destinate a servizi possono essere destinate dall'Amministrazione Comunale ad edilizia sociale, residenziale pubblica o convenzionata senza che ciò comporti variante al Piano dei servizi, nei limiti di cui alle presenti Disposizioni.

Si intende per edilizia residenziale pubblica (ERP) quella di diretta realizzazione da parte del Comune o totalmente realizzata con finanziamenti pubblici e destinata a categorie svantaggiate.

Per edilizia residenziale sociale convenzionata (ERC), si intende quella realizzata da soggetti privati in diritto di superficie o di proprietà, con vincolo immobiliare sul valore di alienazione o canone di affitto agevolati e concordati con l'Amministrazione comunale.

Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata potranno essere effettuati da soggetti privati nel rispetto delle disposizioni delle presenti Disposizioni. Gli alloggi realizzati dovranno essere gravati di convenzione registrata e trascritta ai sensi delle norme vigenti (art. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001). È facoltà dell'Amministrazione comunale realizzare direttamente tali servizi.

2.2.9 Attrezzature tecnologiche - IT

- I) Comprendono le parti del territorio destinate ai servizi tecnologici di interesse pubblico o generale. Sono aree pubbliche o soggette ad acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale o comunque gravate da servitù di uso pubblico. Fatte salve diverse disposizioni dettate dal Piano dei servizi per gli specifici impianti tecnologici, non concorrono alla formazione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Le aree e gli immobili di proprietà comunale potranno essere concessi, previa stipula di apposita convenzione, per la realizzazione e/o per la gestione di attrezzature e servizi di interesse generale, a terze parti (soggetti privati, Enti diversi dall'Amministrazione comunale, società miste ecc.).

Per la aree individuate come Attrezzature tecnologiche, nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti, gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,50
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	40
Spd	Superficie permeabile drenante / fondiaria	%	60
H	Altezza massima	m	10,50

2.2.10 Servizi alle attività produttive

J) Sono così definite, ed individuate negli elaborati cartografici del Piano dei servizi, le parti del territorio comunale destinate ad accogliere le attrezzature e gli edifici ritenuti necessari al fine di offrire un supporto logistico, sociale e per la salute degli addetti delle aziende insediate nella zona. Si tratta di servizi volti soprattutto a migliorare le condizioni di lavoro e di permanenza nel luogo, senza necessariamente escludere l'uso delle attrezzature stesse da parte della popolazione residente o presente.

Tali aree sono di norma destinate alla realizzazione, principalmente per le aziende e i lavoratori, di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, servizi sociali, mense ed altre funzioni equivalenti (dopolavoro). Gli interventi saranno effettuati da soggetti privati (artigiani e loro associazioni, industriali e loro associazioni, enti vari, singole aziende private ecc.) nel rispetto delle presenti Disposizioni, e gli immobili realizzati dovranno essere asserviti all'uso pubblico o ceduti all'Amministrazione comunale. È facoltà dell'Amministrazione comunale realizzare direttamente tali servizi.

2.2.11 Aree destinate alla viabilità

K) Le zone per nuove strade di valore urbano hanno valore vincolante per quanto riguarda la presenza del tracciato generale,

sono indicative per gli elementi di definizione esecutiva quali forma, dimensione, esatta geometria e posizione. La posizione delle strade nei comparti soggetti a pianificazione esecutiva potrà essere modificata in sede di pianificazione esecutiva nel rispetto delle scelte generali di pianificazione e nell'ambito di un corretto assetto viario di comparto.

- L) I percorsi pedonali individuati con apposita simbologia con vincolo di uso pubblico sono destinati al passaggio pedonale e ciclabile, ed al passaggio di opere di urbanizzazione primaria (fognature, acquedotti, linee elettriche, gasdotti).
- M) I percorsi ciclopedonali individuati con apposita simbologia schematica hanno valore obbligatorio per quanto riguarda il tragitto generale e valore indicativo per quanto concerne la posizione, la forma, il tracciato esecutivo.
- N) Le strade automobilistiche devono avere le caratteristiche dimensionali e di accessibilità di seguito specificate.
 1. Le strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale, sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di Piano o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie previste in Piani urbanistici esecutivi.
 2. Le strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale e di collegamento interno agli abitati, devono avere una dimensione minima di m 10,00 (0,50 + 1,50 + 6,00 + 1,50 + 0,50), comprensiva di carreggiata, marciapiedi e banchine.
 3. Le strade a fondo cieco a stretto servizio di poche abitazioni possono avere una carreggiata ridotta a m 5,00.
 4. Le strade a fondo cieco a stretto servizio di poche abitazioni aventi carreggiata ridotta sono ammissibili ma rimangono di norma in carico ai privati; l'Amministrazione acconsente alla cessione delle sole strade regolamentari, aventi dimensione minima di m 10,00.
- O) Impianti di distribuzione. Si prevede il mantenimento degli impianti di distribuzione di carburante esistenti, al di fuori di quelli posti in zona di fascia di rispetto cimiteriale. La localizzazione di nuovi impianti, nonché di eventuali annessi e di altre attività funzionali alle esigenze della viabilità (officina

meccanica, gommista, esercizi di vicinato per la vendita di prodotti per l'auto, autolavaggi e simili), a servizio delle strade, dovrà essere a servizio delle viabilità, all'interno di una fascia di m 30,00 per le varie categorie di strade. I nuovi impianti comunque dovranno essere esterni ai centri storicamente consolidati, ai vincoli ambientali delle aree di rispetto dei pozzi ed ai vincoli paesistici. I nuovi interventi o i rinnovi di impianti esistenti sono consentiti previa sottoscrizione di apposita convenzione, in cui devono essere regolati tempi di concessione, mitigazione dell'insediamento a fini paesistico-ambientali e di prevenzione dei rischi, modalità di bonifica e recupero a seguito di dismissione.



TITOLO 2 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE E SPECIFICHE

Capo 3. **ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

Art.1. **Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei servizi**

- 3.1.1 Le previsioni del Piano dei servizi si attuano, prevalentemente, tramite l'acquisizione pubblica o all'uso pubblico delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuate sugli elaborati grafici di tipo prescrittivo del Piano dei servizi, ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005, tramite cessione gratuita da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani attuativi o interventi convenzionati. Il proprietario delle aree destinate a servizi, oltre a cedere le aree, può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante convenzionamento.
- 3.1.2 È facoltà del Comune, in alternativa, provvedere all'acquisizione tramite esproprio o ad acquisizione bonaria, nei termini di legge, anche con riferimento alle aree e agli immobili compresi nel perimetro dei POR ove specificato nella cartografia del Piano dei Servizi.
- 3.1.3 Le finalità pubbliche del Piano sono comunque realizzabili, qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga utile, anche mediante le procedure di cui alle presenti Disposizioni.
- 3.1.4 Negli elaborati grafici del Piano dei servizi, mediante apposita simbologia, sono individuate le aree che al momento dell'adozione del Piano di governo del territorio sono di proprietà pubblica e quelle private di interesse pubblico per le quali si prevede di conseguire l'uso pubblico nei termini di legge e secondo la programmazione del Piano dei servizi.

Art.2. **Varianti al Piano dei servizi**

- 3.2.1 La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005, non comporta l'applicazione della procedura di variante al Piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

Art.3. Concorso dei privati alla realizzazione del PdS

3.3.1 I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione con il Comune o 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 ai servizi, purché non si tratti di aree agricole, fatte salve le specifiche modalità di incentivazione di cui alle presenti Disposizioni; tale diversa previsione non comporta variante del Piano dei servizi.

Art.4. Limiti delle costruzioni nelle aree a servizi

3.4.1 I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei servizi sono definiti dalle presenti Disposizioni e comunque in sede di approvazione del progetto esecutivo (art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005), tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale.

Capo 4. MODALITÀ PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DEI SERVIZI**Art.1. Dotazione di servizi nei Piani attuativi**

4.1.1 Le previsioni nei Piani attuativi e negli ambiti di trasformazione o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi come indicato nelle schede operative del Documento di piano e comunque non inferiore a: 26,5 mq/abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 150 mc/abitante; 100 mq/100 mq di S_{lp} per le destinazioni commerciali e terziarie; 10 mq/100 mq di S_f per le destinazioni produttive secondarie.

4.1.2 Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

4.1.3 Nel contesto di Piani attuativi, la previsione cartografica di aree a servizi potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto

paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima e delle indicazioni di comparto.

4.1.4 Nei casi di interventi nei tessuti esistenti, la verifica dovrà verificare il carico insediativo aggiuntivo, ovvero, la parte da considerare come incremento rispetto alla dotazione considerata come esistente e pertanto già verificata dallo strumento urbanistico, con riferimento all'ultima destinazione d'uso attiva.

4.1.5 La pianificazione esecutiva dovrà prevedere:

1. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
2. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme;
3. la monetizzazione in alternativa alla cessione di aree, anche parziale;
4. le ulteriori previsioni di cui alla normativa del PGT, in particolare indicate in riferimento ai comparti soggetti a pianificazione attuativa.

Art.2. **Monetizzazione**

4.2.1 Qualora l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel presente Piano e previste nei Piani attuativi, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Comune potrà prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Art.3. **Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

4.3.1 Nei Piani attuativi, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purché ne sia garantita la loro accessibilità e

fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico. Tali proposte di tipo integrativo potranno pervenire anche da parte di soggetti privati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione comunale e dal presente Piano dei servizi, con particolare riferimento agli obiettivi del Documento di piano.

Art.4. Compensazione per la realizzazione dei servizi

- 4.4.1 Nelle aree private individuate come servizi pubblici o ad uso pubblico di iniziativa pubblica negli elaborati cartografici del Piano dei servizi e nelle presenti Disposizioni, ancorché non già assoggettate all'uso pubblico e al di fuori degli ambiti di trasformazione controllata e dei Piani attuativi di iniziativa privata, è ammessa la compensazione prevista all'art. 11 della legge regionale n. 12/2005.
- 4.4.2 Il proprietario può realizzare e gestire direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il Comune per la gestione del servizio, ovvero assoggettare le aree all'uso pubblico convenzionato. In tali casi non è ammesso il ricorso alla compensazione.
- 4.4.3 In caso di acquisizione coattiva (esproprio) delle aree aventi indice di compensazione, i relativi diritti edificatori sono nella disponibilità comunale. Il Comune ha la facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree oggetto di intervento edificatorio a pianificazione attuativa ove è ammessa tale utilizzazione di capacità edificatoria, previo accordo con i proprietari dei comparti.
- 4.4.4 Il trasferimento dei diritti edificatori e la cessione di aree dovrà avvenire mediante convenzionamento. Il Comune dovrà istituire un registro inerente alla cessione dei diritti.
- 4.4.5 La cessione volumetrica potrà avvenire solo dopo che l'Amministrazione avrà approvato l'apposito Regolamento.
- 4.4.6 Le aree pubbliche che saranno destinate alla cessione dei diritti edificatori e le aree su cui questi diritti potranno essere attuati, sono univocamente definite da apposita tavola.

Art.5. Rete ecologica e verde di connessione fra territorio rurale ed edificato

- 4.5.1 Il Documento di piano e il Piano dei Servizi individuano, con apposita simbologia negli elaborati grafici allegati, le reti ed i corridoi ecologici, i varchi e gli elementi di connessione fra territorio rurale e territorio edificato. Per gli ambiti ricadenti nella Rete Ecologica Comunale valgono gli indirizzi di cui al *Progetto Strategico della Rete Ecologica Comunale* vigente.
- 4.5.2 Le aree destinate a verde di connessione hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare e da mantenere aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari. Per la realizzazione delle aree di verde – pubbliche e, ove previsto, private - a supporto della formazione e del mantenimento della Rete Ecologica Comunale, si applica il vigente *Regolamento del Verde* comunale.
- 4.5.3 Per le altre particolari componenti di cui alla Carta del paesaggio del Documento di piano, tra le quali le aree a valenza paesistica e le fasce di rispetto trovano applicazione le norme di tutela paesaggistica contenute nel Piano delle Regole e gli elaborati conoscitivi e orientativi di cui alla Carta del paesaggio.

Art.6. Gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano

- 4.6.1 La fondamentale funzione ecologica ed ambientale del verde presente o da allestire nell'ambito edificato o al suo contorno implica da parte della Pubblica Amministrazione e dei privati proprietari l'obbligo della cura e della manutenzione. Sono parte di tale sistema ambientale anche le aree adibite a verde nelle aree private.
- 4.6.2 Il PGT assume come riferimento le indicazioni contenute nel vigente *Regolamento Comunale del Verde* .

Art.7. Norme particolareggiate**4.7.1 Lotto di Bondanello in Via Coazze**

- A) Il lotto di Bondanello posto all'interno dell'isolato situato tra Via Coazze e Via Balzani, interessato in precedenza da una trasformazione da area per servizi ad area edificabile, è soggetto a concessione convenzionata con gli impegni di monetizzazione integrale degli standard.

4.7.2 Aree circostanti la piscina e i campi sportivi

B) Nelle aree circostanti la piscina e i campi sportivi sono stabilite le seguenti limitazioni all'attività edificatoria.

1. L'edificazione intorno all'area della piscina, per un raggio di m 40,00 dal bordo dell'area destinata a verde attrezzato, non deve superare i due piani con un massimo di altezza in gronda di m 6,50 per le residenze e di m 7,50 per gli edifici produttivi, in tal caso con divieto di creare finestrate tali da disturbare la privacy della piscina; l'edificazione nei lotti produttivi esistenti deve comunque mantenersi a una distanza minima dal confine verso la zona piscina di m 7,50.
2. Nei lotti adibiti ad attività produttive non sono ammesse le attività che possono arrecare disturbo di ogni tipo alle attività della piscina confinante.
3. L'edificazione intorno all'area dei campi sportivi, per un raggio di m 20,00 dal bordo dell'area destinata a verde attrezzato, non deve superare i tre piani per un'altezza massima in gronda di m 9,50.
4. Le aree produttive confinanti con la piscina devono essere piantumate con siepi sempreverdi tali da costituire barriera visiva e prevenire ogni eventuale inquinamento.

4.7.3 Lotto relativo ad attività sociosanitarie convenzionate posto all'intersezione fra Via Verdi e Via Carducci

C) I parametri edilizi e urbanistici per il lotto del Capoluogo, posto all'intersezione fra Via Verdi e Via Carducci, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, destinato ad attività sociosanitarie, qualora lo stesso sia ceduto a privati, saranno regolati da apposita Convenzione fra l'Amministrazione Comunale e i privati, comunque nel rispetto dei caratteri propri del contesto ed assicurando un'adeguata dotazione di parcheggi all'interno dell'area.

4.7.4 Lotti di Bondanello in Via S. Pertini

D) Per i lotti di Bondanello che danno su Via S. Pertini, interessato in precedenza da una trasformazione da area per servizi ad area edificabile, la distanza dal confine della strada di distribuzione interna è fissata in m 5,00, in quanto i medesimi lotti sono altresì

assoggettati al rispetto della distanza minima dalla strada provinciale.

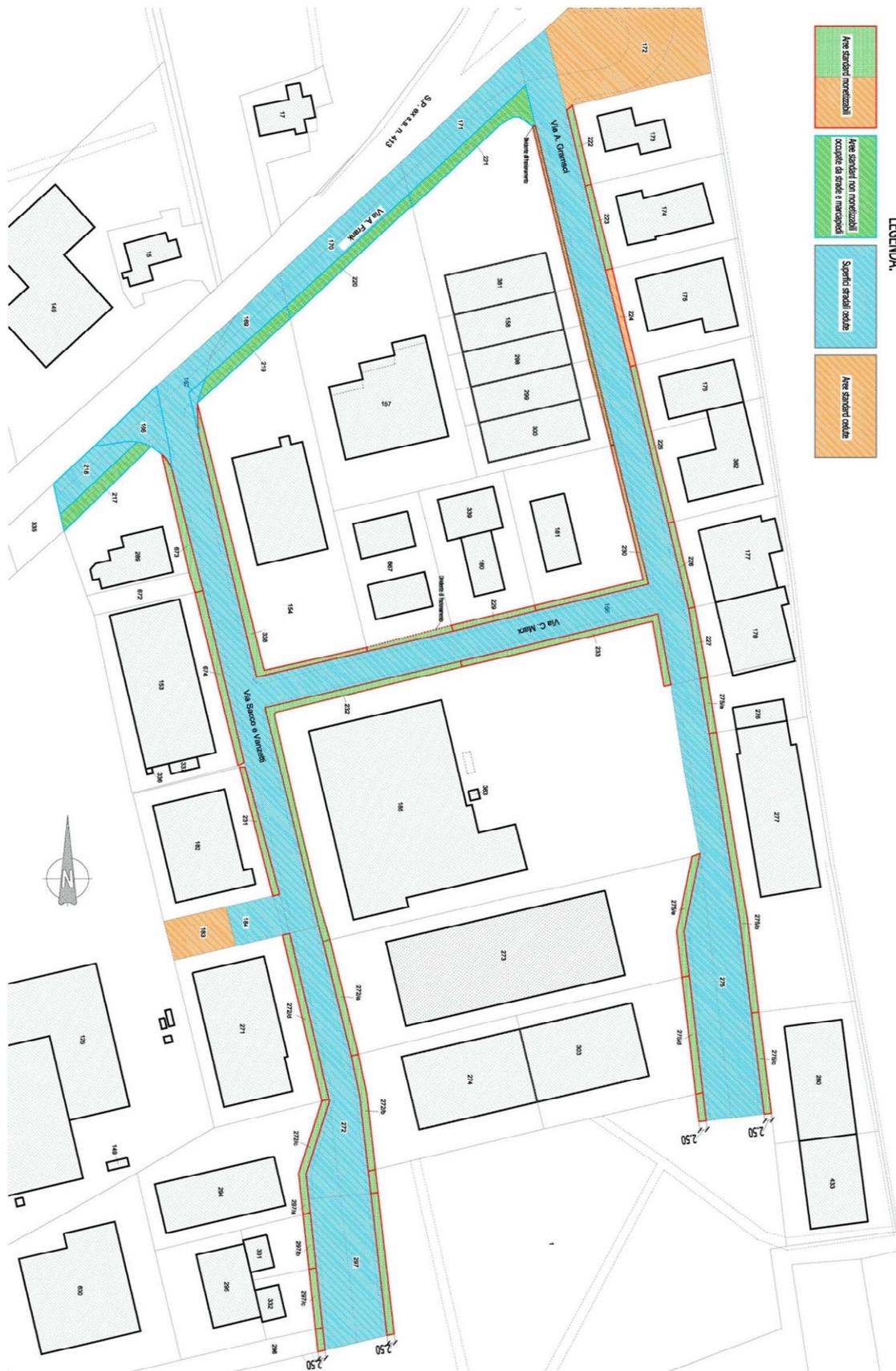
4.7.5 Zona industriale

- E) All'interno delle pianificazioni riportate nella rappresentazione grafica inclusa nel prosieguo, nel rispetto di quanto stabilito dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 08/11/2011, è possibile procedere alla monetizzazione delle fasce interne ai lotti oltre i marciapiedi, qualora ricadenti nell'elenco di cui al successivo punto F); in tal caso, le aree sono da ritenersi assimilabili a quelle edificabili limitrofe e possono concorrere alla formazione di diritti edificatori.
- F) Elenco delle Aree monetizzabili o parzialmente monetizzabili (Del. C.C. n.38/2011 ed atti conseguenti):
- AREE MONETIZZABILI: Fg. 24 Mappali: 222, 223, 225, 226, 227, 229, 231, 673, 674;
 - AREE PARZIALMENTE MONETIZZABILI: Fg. 24 Mappale 221

COMUNE DI MOGLIA - P.L. ZONA INDUSTRIALE
OSSERVAZIONE D'UFFICIO ALLA VARIANTE GENERALE P.G.T.

LEGENDA:

- Area standard residenziale
- Area standard non residenziale occupata da strade e manufatti
- Spazio strada pedonale
- Area standard verde



Capo 5. **DISPOSIZIONI SPECIFICHE DIVERSE**

Art.1. **Incentivazione nelle aree di rilevanza paesistica e ambientale**

5.1.1 Le aree individuate nella cartografia del Piano delle regole come aree agricole di valore paesistico e come aree agricole di interazione sono soggette ad interventi di piantumazione o di forestazione di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità con utilizzo dei proventi di cui all'art. 43, comma 2-bis, della L.R. n. 12/2005 e relative le "Linee guida" approvate con DGR 22.12.2008, n. 8757 (BURL S.O. n. 2 del 12.1.2009) e ammesse, per tali finalità, ad incentivazione economica da parte dell'Amministrazione comunale. L'obiettivo di tale incentivazione è di promuovere l'innalzamento della funzione ecologica delle aree agricole, e quindi di coinvolgere gli agricoltori nella realizzazione di miglioramenti ambientali e piantumazione su base volontaria e senza ricorrere ad espropri. Il meccanismo di incentivazione prevede la messa a disposizione da parte dell'Amministrazione comunale di un contributo economico pluriennale finalizzato alla realizzazione e al mantenimento delle opere di riqualificazione ambientale, destinato ai proprietari delle aree, i quali possono aderire alla proposta sottoscrivendo una convenzione con il Comune ed impegnandosi a realizzare opere di riqualificazione ambientale e di rinaturalizzazione.

5.1.2 Il contributo per l'incremento della funzione ecologica e paesistica delle aree agricole è calcolato sulla differenza tra le coltivazioni più redditizie di tipo locale e quelle promosse e proposte dall'Amministrazione comunale, nonché in base alla realizzazione di zone boscate che prevedano l'accesso al pubblico. L'erogazione di contributi per le suddette opere di riqualificazione potrà essere definita e articolata mediante approvazione di Regolamento comunale di "Interventi di riqualificazione ambientale". Rientrando tali opere tra le finalità e gli obiettivi del Piano dei servizi, potranno altresì essere utilizzati i proventi derivanti dall'introito degli oneri di urbanizzazione, del contributo sul costo di costruzione o della monetizzazione in luogo della realizzazione dei servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Art.2. Realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi

5.2.1 Sono previsti dal Piano dei servizi, e quindi sono ammesse ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 e s.m.i., edifici per il culto e/o attrezzature e/o associazioni culturali destinate al culto o ai servizi religiosi. Gli stessi non sono ammessi al di fuori delle aree individuate come *Attrezzature per il culto*, specificatamente indicate come attrezzate ad ospitare attrezzature di carattere religioso. Non viene allegato Piano delle Attrezzature Religiose in quanto, non essendovi al proposito alcuna richiesta, il Comune non prevede di dover intervenire in merito.

Art.3. Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

5.3.1 Nelle more dell'acquisizione e/o asservimento all'uso pubblico e attuazione delle aree per attrezzature pubbliche (soggette a vincolo espropriativo), è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, in contrasto con le previsioni d'uso del presente Piano, nonché la formazione di discariche e/o di qualunque tipo di deposito all'aperto.

Art.4. Regime delle aree per attrezzature e servizi esistenti di proprietà privata

5.4.1 Per i servizi pubblici destinati a verde e parcheggio, non convenzionati né regolati da apposito atto di asservimento, di proprietà privata, realizzati e completati dai proprietari anche attraverso l'intervento diretto comunale, si applica il regime previsto dall'art. 9, comma 13, della L.R. 12/2005.

5.4.2 I proprietari hanno sempre la facoltà di proporre il convenzionamento o un atto di asservimento all'uso pubblico in coerenza con le previsioni del Piano dei servizi.

Art.5. POR. Interventi speciali di ricostruzione

5.5.1 Definizione

A) Con la sigla PR nelle tavole del PGT vengono identificati gli interventi speciali di ricostruzione sismica di singoli edifici o di ambiti urbani complessi, autorizzati da apposita ordinanza del Commissario Regionale Delegato per l'Emergenza Sisma 2012.

B) Il PGT recepisce e conferma la localizzazione degli interventi.

5.5.2 Normativa di riferimento

- A) Ordinanza del Commissario Delegato per l’Emergenza Sisma n. 359 del 29/11/2017;
- B) Ordinanza del Commissario Delegato per l’Emergenza Sisma n. 389 del 31/05/2018;
- C) Ordinanza del Commissario Delegato per l’Emergenza Sisma n. 401 del 29/06/2018;
- D) Delibera di Giunta Comunale n. 2 del 04/01/2018.

5.5.3 Precisazioni

- A) Solamente in funzione consultiva, si allegano alle tavole del PGT le tavole e le schede del POR (Piano Organico di Ricostruzione). Il POR, tuttavia, fatto salvo quanto di seguito disciplinato, ha una propria coerenza, differente da quella del PGT, e gli interventi edilizi individuati al suo interno prevalgono sulle norme di tessuto o di ambito del Piano delle Regole. Il POR si compone di tre classi di intervento:
 - 1. Classe A: interventi di competenza pubblica interamente finanziati da Regione Lombardia;
 - 2. Classe B: interventi a carattere misto pubblico-privato con finanziamento regionale al massimo pari al 50% della somma individuata in sede di redazione del Piano;
 - 3. Classe C: interventi a carattere privato con modalità di intervento proprie ma non finanziabili direttamente.
- B) Gli immobili compresi nei POR di Classe B, qualora espressamente previsto dal Piano dei Servizi, devono intendersi assoggettati a vincolo preordinato all’esproprio.
- C) I privati proprietari degli ambiti ricompresi nella classe C, qualora manifestassero la volontà di intervenire con modalità differenti, dovranno presentare istanza di esclusione al Comune e alla Struttura Commissariale Regionale.
- D) La classificazione grafica rappresentata in cartografia della tipologia dei POR è indicativa e discende dall’ordinanza commissariale Reg. Lombardia n.549 del 6 marzo 2020; le sopravvenienti modifiche della tipologia di classificazione non comportano variante al PdS



TITOLO 3 - RINVIO AI PIANI DI SETTORE

Capo 6. PIANI DI SETTORE

Art.1. Riferimenti

6.1.1 Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale o fa riferimento anche ai seguenti Piani di settore:

1. Classificazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. 447/1995 e della L.R. 13/2001;
2. Piano del commercio e delle autorizzazioni commerciali, ai sensi del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 30/2003;
3. Piano di localizzazione delle rivendite di giornali e riviste, di cui alla L. 108/1999, al D.Lgs. 170/2001 e alla DCR 549/2002;
4. Piano di lotta all'inquinamento luminoso di cui alla L.R. 17/2000.
5. Regolamento comunale del Verde Arborato Urbano (VAU);
6. Regolamento comunale del Verde, di cui alle Linee Guida per la gestione del verde urbano e prime indicazioni per una pianificazione sostenibile;
7. Progetto Strategico della Rete Ecologica Comunale, ai sensi della DGR n.8/8515 del 2008 e DGR n.9/10962 del 2009.

Art.2. Contenuti prescrittivi dei Piani di settore

6.2.1 Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PGT, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

