

Comune di Cinisello Balsamo
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



QUADRO PROGETTUALE
DISPOSIZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

PdS Piano dei Servizi



settembre 2010

CENTRO STUDI
CSM



Città di Cinisello Balsamo - Piano di Governo del Territorio

PIANO DEI SERVIZI

Disposizioni



COMUNE di CINISELLO BALSAMO
Ufficio di Piano



POLITECNICO di MILANO - DPA
Maria Grazia Folli e Giovanni Buzzi

con Daniele Bonzagni, Eugenia Silvestri, Sara Zardoni



CENTRO STUDI PIM
Piero Nobile e Paola Pozzi

con Angelo Armentano, Paolo Riganti



TerrAria srl
area politiche urbanistiche e territoriali

Maurizio Cabras, Alessandro Oliveri



Il presente documento costituisce le **Disposizioni** del **Piano dei Servizi** elaborato dal Centro Studi PIM su incarico del Comune di Cinisello Balsamo [CON_22_04].

GRUPPO DI LAVORO

Staff PIM

dott. Franco Sacchi [Direttore Responsabile ff]

Piero Nobile [capo progetto]

Angelo Armentano

Francesca Cella

Paola Pozzi

Alma Grieco

Collaboratori esterni

Cesare Benzi

Bertrando Bonfantini

Sara Gilardelli

Ilaria Parisi

Paolo Riganti

Referenti per il Comune di Cinisello Balsamo

Giuseppe Faraci

Roberto Russo

Luigi Pecora

Consulenza Legale

Mario Viviani



3 settembre 2010

art. 1	Contenuti e finalità del Piano dei Servizi	1
1.1	Natura e contenuti	
1.2	Elaborati del Piano dei Servizi	
art. 2	Disciplina dei servizi	2
2.1	Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	
2.2	Catalogo dei servizi	
art. 3	Aggiornamento e varianti del Piano dei Servizi	2
art. 4	Servizi da localizzare	3
4.1	Modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale in interventi di nuova costruzione	
4.2	Individuazione nuove aree per servizi	
art. 5	Edilizia residenziale pubblica ed Edilizia Sociale	4
5.1	Definizione	
5.2	Modalità d'intervento	
art. 6	Aree destinate a verde.....	5
art. 7	Aree destinate ad infrastrutture.....	6
art. 8	Modalità di realizzazione dei servizi	6





art. 1 Contenuti e finalità del Piano dei Servizi

1.1 Natura e contenuti

1. Il Piano dei Servizi (PdS), unitamente al Documento di Piano ed al Piano delle Regole, è articolazione del Piano di Governo del territorio, ed è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della legge regionale lombarda n. 12/2005.
2. Il Piano dei Servizi costituisce lo strumento di programmazione e gestione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, al fine di soddisfare i bisogni della popolazione stabilmente residente, di quella che il Documento di Piano prevede sarà insediata e di quella gravitante sul territorio comunale, anche in relazione alla funzione di polo attrattore riconosciuta al Comune dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
3. Il Piano dei Servizi conferma le attrezzature ed i servizi esistenti eventualmente consentendone la trasformazione, l'integrazione od il potenziamento e fornisce gli indirizzi per le nuove attrezzature da realizzare e per i nuovi servizi.
4. Il Piano dei Servizi definisce la dotazione da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.
5. Il Piano dei Servizi costituisce atto di indirizzo per i contenuti del Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

1.2 Elaborati del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:
 - QUADRO CONOSCITIVO
 - Relazione quadro conoscitivo
 - Allegato 1 - Catalogo dei servizi
 - Tavola PdS 01 - La città dei servizi: offerta esistente
 - QUADRO PROGETTUALE
 - Previsioni del Piano dei Servizi [fuori testo matrice la "Città dei servizi"]
 - Allegato 2 - Schede ambiti locali
 - Tavola PdS 02 - La città dei servizi. Previsioni per il sistema infrastrutturale
 - Tavola PdS 03 - La città dei servizi. Previsioni per la fruizione dello spazio aperto
 - Tavola PdS 04 - La città dei servizi. Previsioni di Piano
 - Tavola PdS 05 - La città dei servizi. Strategie di Piano
 - Disposizioni del Piano dei Servizi



2. Le presenti Disposizioni e la Tavola PdS 04 - La città dei servizi. Previsioni di Piano sono prescrittivi; gli altri elaborati hanno carattere descrittivo. In caso di difformità o contrasti tra gli elaborati prevalgono quelli prescrittivi e tra questi, nell'ordine, le presenti Disposizioni e in subordine la Tavola PdS 04.
3. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) costituisce parte integrante del Piano dei Servizi.

art. 2 Disciplina dei servizi

2.1 Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale

1. Si definiscono servizi pubblici o di interesse pubblico o generale quelli realizzati mediante 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 apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso idonei ad assicurare il soddisfacimento delle esigenze della comunità locale e di quella rispetto alla quale Cinisello Balsamo costituisce polo attrattore.
2. Il Piano dei Servizi assicura la dotazione minima di aree per servizi indispensabili per la popolazione residente nel Comune e per quella da insediare, così come previsto dall'art. 9, comma 3, della LR 12/2005. Concorrono alla dotazione minima le attrezzature religiose ai sensi dell'art. 71 della LR 12/2005. Tali servizi sono computati nelle dotazioni urbanistiche di legge.
3. Oggetto, durata e caratteristiche prestazionali e modalità di gestione dei servizi, sono definiti dalla convenzione o regolamento d'uso, dall'atto di asservimento o da quello di accreditamento.

2.2 Catalogo dei servizi

1. I servizi appartengono alle seguenti categorie: Ambiente, Cultura, Istruzione, Servizi amministrativi e sicurezza, Attrezzature religiose, Servizi sociali, Sport e tempo libero, Edilizia residenziale Pubblica, Attrezzature cimiteriali, Attrezzature tecnologiche, Parcheggi.
2. I servizi sono elencati nel catalogo allegato alla relazione generale del Piano dei Servizi.
3. Il catalogo è periodicamente aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale.

art. 3 Aggiornamento e varianti del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile al fine di un suo costante aggiornamento dipendente dalla domanda di servizi della città.
2. Le destinazioni specifiche a parco urbano, a sede principale del Comune, ad attrezzature cimiteriali, a chiese ed altri servizi religiosi sono considerate strategiche e pertanto non



modificabili se non previa approvazione di variante del Piano dei Servizi. Le altre destinazioni specifiche possono essere sostituite con diversa destinazione specifica mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante e con il Piano dei Servizi nel suo insieme.

art. 4 Servizi da localizzare

4.1 Modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale in interventi di nuova costruzione

1. Negli strumenti attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, per le funzioni residenziali, fatta salva la quantità indicata nelle schede dello stesso Documento di Piano, deve essere assicurata una dotazione minima pari a 40 mq per abitante teorico insediabile, ciò al fine di garantire che i nuovi interventi non comportino la riduzione della dotazione media di standard esistente.
2. Negli strumenti attuativi relativi o nei permessi di costruire convenzionati del Piano delle Regole, per le funzioni residenziali, fatta salva la quantità indicata nelle schede dello stesso Piano delle Regole, deve essere assicurata una dotazione minima pari a 30 mq per abitante teorico insediabile.
3. In ogni caso nei piani attuativi o nei permessi di costruire convenzionati, all'interno degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e degli ambiti del tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole, fatta salva la quantità minima indicata nelle schede degli stessi atti di PGT, per gli interventi residenziali deve essere assicurata, in loco, una dotazione minima in aree e/o superfici, in relazione al grado di fabbisogno di servizi illustrato nel Piano dei Servizi. Tale dotazione deve essere pari a 26,5 mq per abitante, all'interno degli ambiti del Documento di Piano e a 18 mq per abitante all'interno degli ambiti del Piano delle Regole.
4. Nel caso di funzioni terziarie (T) e commerciali (C) dovrà essere assicurata una dotazione minima pari al 100% della slp, ad esclusione delle grandi superfici di vendita, regolate da legge regionale. Per le funzioni industriali artigianali (IA) si richiede il 20% della superficie territoriale.
5. Una quota delle dotazioni, di cui ai punti precedenti, può essere monetizzata nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione delle aree medesime. Il valore della monetizzazione dovrà essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili per posizioni e caratteristiche. La facoltà di monetizzazione completa della dotazione di aree per servizi, al di sotto dei 18 mq per abitante, è consentita solo nei NAF.
6. Nei casi di cessione gratuita delle aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale non comprese negli ambiti di trasformazione, sono riconosciuti, a titolo di compensazione, diritti edificatori, in misura di 0,2 mq/mq, nel caso di aree interne al Tessuto Urbano Consolidato (TUC) ed in misura di 0,03 mq/mq, nel caso di aree esterne al (TUC). Tali



diritti possono essere utilizzati negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

7. Delle aree a standard, una quota deve essere riservata per la sosta. Questa quota è pari all'8% della slp [circa 3 mq/abitante] per la residenza, al 50% della slp per terziario e commerciale, ad esclusione delle grandi superfici di vendita, regolate da legge regionale. Per le funzioni esclusivamente industriali si richiede il 10% della superficie territoriale, per le funzioni artigianato di servizio, l'intero 20%. Per le funzioni residenziali deve essere sempre assicurata la quota di parcheggi pertinenziali pari a 1 mq ogni 5 mc di costruzione.
8. I servizi e l'infrastrutturazione riguardanti gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, sono localizzati e definiti nei relativi Strumenti Attuativi.

4.2 Individuazione nuove aree per servizi

La Tavola PdS 04 individua le aree da destinare a servizi indispensabili. L'Amministrazione Comunale deciderà, coerentemente con la domanda di servizi individuata nella relazione del PdS, quali servizi realizzare tra quelli inclusi nel catalogo dei servizi.

art. 5 Edilizia Residenziale Pubblica ed Edilizia Sociale

5.1 Definizione

Per Edilizia Sociale (all'interno delle quali si colloca l'Edilizia Residenziale Pubblica) si intende quella che risponde ai bisogni della popolazione più fragile e di quella temporanea; ad essa fanno riferimento le seguenti macro-tipologie.

1. Residenze Sociali "Ordinarie" (ERS.O).

Fanno parte di questa prima macro-tipologia:

- l'edilizia residenziale pubblica in affitto [ERS.O 1] i cui canoni sono definiti e regolamentati dalla LR 27/09 "Testo Unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica" e riguardano:
 - canone sociale [ERS.O 1a];
 - canone moderato [ERS.O 1b]
 - canone convenzionato [ERS.O 1c].
- l'edilizia residenziale sociale in locazione [ERS.O 2] che comprende un modello contrattuale di tipo privatistico identificabile nel canone concordato [ERS.O 2a], secondo quanto previsto dagli accordi territoriali stipulati localmente ai sensi della legge 431/98.

2. Residenze Sociali "Temporanee" (ERS.T).

Finalizzate ad offrire risposte abitative a costi contenuti per tutte le popolazioni che, in situazioni di difficoltà economica (anche transitoria), necessitano di soluzioni temporanee e/o di emergenza. Fanno parte di questa seconda macro-tipologia:



- l'edilizia residenziale temporanea [ERS.T 1], che si riferisce alle unità abitative locate, secondo quanto previsto dalla legge 431/98, con riferimento al contratto di locazione di natura transitoria;
- l'edilizia in locazione temporanea per studenti [ERS.T 2], che riguarda strutture ricettive come studentati, convitti, pensionati, residence ed ostelli, la cui offerta tariffaria sia inferiore o uguale all'8% del costo di realizzazione riconosciuto e comunque non superiore ai 2/3 delle tariffe presenti sul mercato per tipologie analoghe di servizio. Nel caso che tale edilizia corrisponda ai requisiti contenuti nell'art. 41 LR 27/09 rientra nella categoria dell'edilizia residenziale pubblica.

3. Residenze Sociali "Speciali" (ERS.S)

Finalizzate a dare risposta a persone che si trovano in condizioni di disagio sociale multidimensionale, nei confronti delle quali la risposta abitativa rappresenta solo una parte delle politiche rivolte al trattamento del problema. Fanno parte di questa terza macro_tipologia:

- i Servizi sociali residenziali [ERS.S 1], che comprendono le comunità alloggio, gli appartamenti protetti, i mini-alloggi, gli *hospice*, le residenze sanitarie assistite, le residenze sanitarie per disabili, rivolte a profili sociali che già rappresentano gruppi target delle politiche sociali, secondo quanto indicato dalle politiche di settore e dai loro strumenti di programmazione: minori, anziani e disabili non completamente autosufficienti o non più autosufficienti, ex detenuti, tossicodipendenti, madri sole, malati terminali, ...

5.2 Modalità d'intervento

1. Attraverso il monitoraggio del Piano dei Servizi e della sua attuazione, l'Amministrazione potrà valutare l'opportunità di potenziare/privilegiare la realizzazione di tipologie particolari, ferma restando la sostenibilità dei piani economici e finanziari evidenziati dall'operatore e proposti, in alternativa, dall'Amministrazione.
2. L'ERS.O e l'ERS.T, in quanto servizi di interesse generale, costituiscono standard urbanistico, così come definito dal DM del 22/04/08 (GU 146/2008); l'ERS.S rientra nella definizione dei servizi pubblici o di interesse generale nella categoria Servizi sociali del Catalogo dei servizi.

art. 6 Aree destinate a verde

I servizi relativi al sistema del verde sono finalizzati a favorire il miglioramento della qualità ambientale urbana, in ragione delle funzioni ecologiche, paesaggistiche e sociali che rivestono.

Gli spazi a verde si identificano in:

- a. parchi urbani di scala sovra locale: Parco Regionale Nord Milano e Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) - Grugnotorto-Villoresi;
- b. parchi di scala locale e di quartiere, giardini e zone a verde attrezzato;



c. aree piantumate.

Gli interventi finalizzati alla realizzazione del verde urbano di nuova previsione, sono definiti, sul piano progettuale e di inserimento paesaggistico ambientale, dal piano comunale del verde, redatto dai competenti uffici.

art. 7 Aree destinate ad infrastrutture

1. L'ambito delle infrastrutture della mobilità comprende:
 - Le sedi stradali e le relative pertinenze.
 - Le sedi del trasporto su ferro
2. La Tavola 4 - Previsioni di Piano individua gli ambiti delle infrastrutture stradali e del ferro esistenti ed il tracciato di quelle di progetto.
3. La classificazione gerarchica e funzionale della rete viaria è definita nel Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU).
4. Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali comunali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale e ciclistica, l'attuazione del Piano dei Servizi avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente.
5. I corridoi destinati alle future infrastrutture stradali d'interesse nazionale o regionale sono definiti con l'approvazione dei relativi progetti ad opera degli enti e degli organi individuati dalle disposizioni speciali vigenti in materia.
6. Le fasce di rispetto costituiscono arretramenti all'edificato, ai sensi degli artt. 16, 17 e 18 del Codice della Strada e 26, 27 e 28 del Regolamento di attuazione, per quanto riguarda le infrastrutture stradali ed ai sensi degli art. 49 e 51 del D.P.R. 753/80, per quanto riguarda le infrastrutture su rotaia.

art. 8. Modalità di realizzazione dei servizi

1. I servizi indispensabili possono essere realizzati dall'Amministrazione Comunale su aree pubbliche, da altri Enti Pubblici su aree di loro proprietà, da soggetti privati su aree di proprietà pubblica o di proprietà privata.
2. I sottoservizi a rete dovranno essere collocati nell'infrastruttura secondo le disposizioni della L.R 26/03 Titolo IV e relativo Regolamento n.06/10.
3. La realizzazione di servizi indispensabili da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale è assoggettata a permesso di costruire convenzionato, accompagnato da apposito atto di asservimento e regolamento d'uso.

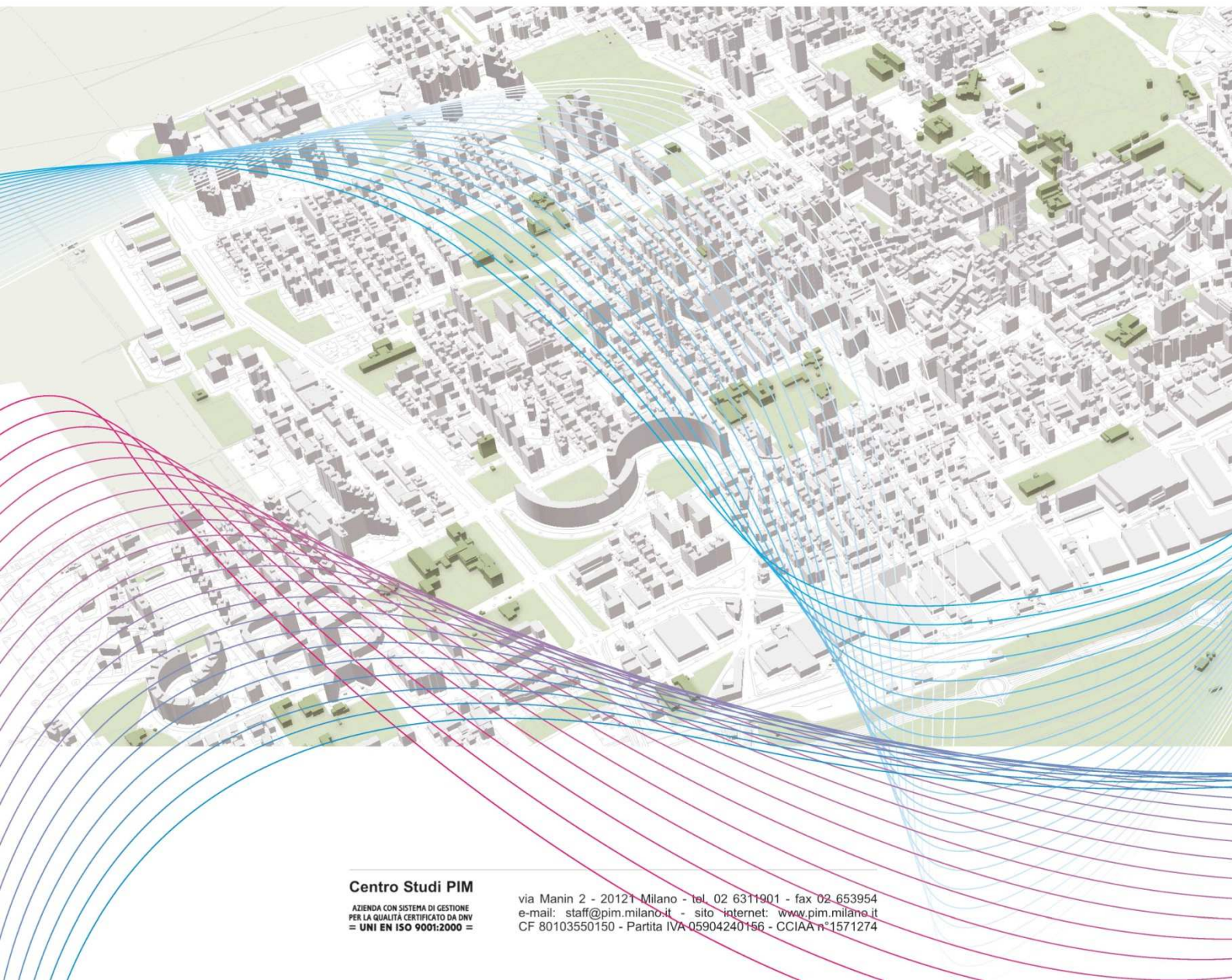


4. L'indice di utilizzazione territoriale verrà determinato in sede di presentazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, in relazione alle esigenze individuate nel Piano dei Servizi.
5. In caso di realizzazione su aree di proprietà comunale date in concessione ai privati, la convenzione prevede la concessione, da parte dell'Amministrazione Comunale, del diritto di superficie finalizzato all'effettuazione del servizio e dell'infrastrutturazione.
6. Nel caso di realizzazione di servizi indispensabili da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale su aree di proprietà privata, allo scadere della convenzione l'area sarà disciplinata, in relazione all'ambito territoriale omogeneo in cui è inserita, all'interno del Piano delle Regole.
7. Nel caso di realizzazione diretta ad opera del proprietario gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

.....*indice*...; Rc max 50%.....;

.....*indice*...; Rc max 30%.....;

Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione del progetto esecutivo tenendo conto ad esempio della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale.



Centro Studi PIM

AZIENDA CON SISTEMA DI GESTIONE
PER LA QUALITÀ CERTIFICATO DA DNV
= UNI EN ISO 9001:2000 =

via Manin 2 - 20121 Milano - tel. 02 6311901 - fax 02 653954
e-mail: staff@pim.milano.it - sito internet: www.pim.milano.it
CF 80103550150 - Partita IVA 05904240166 - CCIAA n°1571274