



**COMUNE  
DI  
CINISELLO BALSAMO**  
PROVINCIA DI MILANO

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO  
Servizio Urbanistica

**P.U.P  
PROGRAMMA URBANO PARCHEGGI**

**NORME TECNICHE  
di ATTUAZIONE**

## INDICE

<b>ART.1</b>	<b>Applicazione del Programma Urbano Parcheggi</b>
<b>ART.2</b>	<b>Aree di intervento</b>
<b>ART.3</b>	<b>Limiti di assegnazione</b>
<b>ART.4</b>	<b>Box privati da realizzarsi in aree comunali e soprastanti parcheggi pubblici e/o verde pubblico attrezzato</b>
<b>ART.5</b>	<b>Box privati da realizzarsi in aree private e soprastanti parcheggi pubblici e/o verde pubblico attrezzato</b>
<b>ART.6</b>	<b>Sistemazione a verde pubblico attrezzato e/o parcheggio pubblico delle aree soprastanti i box interrati</b>
<b>ART.7</b>	<b>Qualificazione dei parcheggi</b>
<b>ART.8</b>	<b>Documentazione costituente il progetto esecutivo</b>
<b>ART.9</b>	<b>Prescrizioni da osservare prima dell'inizio lavori</b>
<b>ART.10</b>	<b>Modalità esecutive</b>
<b>ART.11</b>	<b>Condizioni</b>
<b>ART.12</b>	<b>Manutenzioni</b>

## **ART. 1 APPLICAZIONE DEL PROGRAMMA URBANO DEI PARCHEGGI**

Ai sensi della vigente legislazione in materia di circolazione stradale e parcheggi, in particolare ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 (Regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada), nonché in accordo con il Piano Urbano del Traffico Veicolare, Vigente, tutte le aree di intervento individuate, si intendono sottoposte alla disciplina del Programma Urbano Parcheggi nei modi specificati dai seguenti elaborati, aventi tutti la medesima efficacia obbligatoria:

- tavola *-LOCALIZZAZIONE DELLE AREE-* (scala 1:5000)
- allegato tecnico *SCHEDE DI INTERVENTO - indicazioni di massima delle aree oggetto di intervento*
  - stralcio del rilievo aerofotogrammetrico, scala 1:1000;
  - scheda tecnica per ogni singola area;
  - stralcio del P.R.G. vigente, scala 1:2000;

## **ART. 2 AREE DI INTERVENTO**

Tutte le aree da destinarsi a parcheggio secondo il presente Programma, sono individuate nell'elaborato grafico *LOCALIZZAZIONE DELLE AREE*, scala 1:6000 allegato come parte integrante dello stesso.

Indicazioni ed eventuali prescrizioni specifiche sono riportate nelle schede compilate per ogni singola area di intervento nel fascicolo *SCHEDE DI INTERVENTO - indicazioni di massima delle aree oggetto di intervento*.

## **ART. 3 LIMITI DI ASSEGNAZIONE**

Per gli interventi che prevedono la realizzazione di parcheggi interrati da legare con vincolo pertinenziale ad unità immobiliari, ai sensi della legge 122/89, è necessario individuare gli assegnatari nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini (art. 1 L.R. 22/99), nel rispetto delle seguenti modalità:

- ogni acquirente, proprietario di unità immobiliare potrà chiedere l'assegnazione di massimo 1 box da legare all'unità immobiliare mediante vincolo di pertinenzialità;
- qualora non si pervenisse alla totale assegnazione dei box disponibili, sarà inoltre possibile assegnare un secondo box a proprietari di unità immobiliari residenziali;
- è ammessa l'assegnazione di box a proprietari di unità immobiliari non residenziali, in ragione non superiore a 1 mq. / 10 mc. di volume virtuale.

#### **ART. 4 BOX PRIVATI DA REALIZZARSI IN AREE COMUNALI E SOPRASTANTI PARCHEGGI PUBBLICI E/O VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Ai sensi dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/89, per la realizzazione dei boxes nel sottosuolo di aree comunali, l'Amministrazione Comunale, previa stipula della convenzione, concederà le aree pubbliche in diritto di superficie a favore di persone fisiche o giuridiche, società anche cooperative, imprese di costruzione.

Il diritto di superficie non potrà essere costituito per un periodo superiore a novanta anni.

I parcheggi realizzati ai sensi del citato articolo 9, non potranno subire modificazione della destinazione d'uso e non potranno essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale saranno legati da vincolo pertinenziale.

I singoli progetti saranno sottoposti all'esame dei competenti Organi Comunali e le sistemazioni di soprassuolo dovranno garantire il razionale utilizzo delle aree pubbliche, in conformità con tutte le prescrizioni generali e specifiche riportate nel presente Programma.

#### **ART. 5 BOX PRIVATI DA REALIZZARSI IN AREE PRIVATE E SOPRASTANTI PARCHEGGI PUBBLICI E/O VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Nelle aree P.U.P. di proprietà privata o in parte privata (nn° 13-20-21-26 parte, 28, 29, 34, 35 parte), si potrà procedere all'attuazione dell'intervento senza il ricorso alla procedura di assegnazione mediante bando nel caso, comunque, che l'area di proprietà privata sia pari almeno al 50% del totale dell'area individuata; il soprassuolo verrà destinato a parcheggio pubblico e/o verde pubblico attrezzato e comunque secondo le prescrizioni delle schede tecniche d'intervento, previa stipula di una convenzione con cui il privato cede la proprietà dell'area all'Amministrazione Comunale in cambio del diritto di superficie per la realizzazione di box privati con vincolo pertinenziale nel sottosuolo delle stesse aree.

Nel caso in cui il proprietario dell'area non aderisca al convenzionamento di cui sopra per la realizzazione di parcheggi in diritto di superficie, l'Amministrazione Comunale potrà pervenire all'acquisizione dell'area, anche mediante procedura d'esproprio, ad un prezzo pari a quello di concessione del diritto di superficie pari a €/mq. 60,00.

I box realizzati saranno legati da vincolo pertinenziale alle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 9 della legge n. 122/89.

#### **ART. 6 SISTEMAZIONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E/O PARCHEGGIO PUBBLICO DELLE AREE SOPRASTANTI I BOX INTERRATI**

I progetti di sistemazione del soprassuolo delle aree soprastanti i boxes interrati, dovranno rispettare, oltre che le indicazioni contenute nell'allegato PRESCRIZIONI PROGETTUALI E COSTRUTTIVE, il Regolamento del Verde vigente, il regolamento di fognatura, il Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (P.R.I.C.).

## **ART. 7 QUALIFICAZIONE DEI PARCHEGGI**

Le quantità dei boxes (nonché il numero dei livelli interrati) potranno variare, in sede di progetto esecutivo, rispetto a quanto proposto nelle schede per area, in relazione ad esigenze tecniche da documentare adeguatamente.

Le opere e gli interventi previsti dal Programma Urbano dei Parcheggi e dalle presenti norme, costituiscono opere di urbanizzazione, anche ai sensi dell'art. 9, 1° comma, lettera f), della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Il presente Programma costituisce variante agli strumenti urbanistici vigenti e la sua approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità dei parcheggi da realizzarsi.

## **ART. 8 DOCUMENTAZIONE COSTITUENTE IL PROGETTO ESECUTIVO**

1. Relazione sull'accessibilità e sulla viabilità dell'area d'intervento;
2. Planimetria generale dello stato di fatto (plani-altimetrica) - scala 1:200;
3. Planimetria generale delle urbanizzazioni esistenti (rete idrica, di fognatura e pozzettatura, di illuminazione pubblica, gas, Telecom, ecc...);
4. Tavola dei vincoli estesa adeguatamente al contorno (metanodotti, elettrodotti, cimiteriali, aerei, paesaggistici, fasce di rispetto stradali, ecc.);
5. Planimetria indicante il perimetro dell'area occupata dalle autorimesse interrate da concedere in diritto di superficie con relativi calcolo grafici ed analitici
6. Relazione descrittiva dell'autorimessa interrata e delle opere di superficie;
7. Piano di Ripartizione dei Capitali Investiti;
8. Computo Metrico Estimativo distinto tra le opere relative alla autorimessa interrata e le opere pubbliche di superficie redatto sulla base del Bollettino della C.C.I. A.A. 2/2004 scontato del 20% con allegate planimetrie di individuazione delle misure riportate nel computo;
9. Allegato tecnico sulla qualità dei materiali e loro corretta messa in opera (redatto in conformità ai capitolati speciali d'appalto dei lavori pubblici);
10. Relazione tecnico-descrittiva relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della normativa vigente;
11. Valutazione previsionale del clima acustico ai sensi dell'art. 8, comma 3 della Legge 447/95;
12. Valutazione previsionale dei requisiti acustici passivi di cui al DPCM del 5.12.1997;
13. ESECUTIVI ARCHITETTONICI:
  - Pianta piani interrati – Scala 1:100;
  - Pianta piano terreno – Scala 1:100;
  - Sezioni (n° 2) – scala 1:100;

- Particolari costruttivi (scale di accesso e rampa carrabile di accesso alle autorimesse interrato, ecc. ) - Scala 1: 20, 1:50;
  - Planimetria generale, scala 1:100, della sistemazione di superficie a verde-parcheggi, ecc., con indicazione dell'arredo urbano, delle piantumazioni e di ogni altro elemento significativo previsto;
14. ESECUTIVI IMPIANTO ELETTRICO:
- Relazione tecnica ai sensi della Legge n° 46/90;
  - Pianta piani interrati e Piano terra dell'autorimessa interrata – Scala 1:100;
  - Pianta piano terreno dell'area pubblica di superficie sulla base delle prescrizioni tecniche del P.R.I.C.– Scala 1:100;
  - Particolari costruttivi – Scala 1:20, 1:50;
15. ESECUTIVI IMPIANTO IDRICO, ANTINCENDIO E FOGNARIO
- Relazione tecnica descrittiva;
  - Pianta piani interrati e Piano terra dell'autorimessa interrata – Scala 1:100;
  - Pianta piano terreno dell'area pubblica di superficie – Scala 1:100;
  - Particolari costruttivi – Scala 1:20, 1:50;
16. ESECUTIVI STRUTTURALI
- Relazione di calcolo ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;
  - Pianta fondazioni - Scala 1:100;
  - Particolari fondazioni - Scala 1:20, 1:50;
  - Carpenteria solai - Scala 1:50, 1:100;
  - Particolari solai - Scala 1:20, 1:50;
  - Computo delle armature metalliche e delle quantità di calcestruzzo;
  - Relazione geotecnica o geologica;
17. Nulla Osta dei Vigili del fuoco;
18. Piano della Sicurezza ai sensi dei D.lgs. 494/96 e 528/99;
19. BOZZA DI CONVENZIONE

#### **ART. 9 PRESCRIZIONI DA OSSERVARE PRIMA DELL'INIZIO LAVORI**

- a) è tenuto (se non comunicato prima) a fornire il nominativo, l'indirizzo ed il codice fiscale delle imprese esecutrici sia delle opere edili che degli impianti, del direttore dei lavori e del coordinatore della sicurezza;
- b) Il concessionario dovrà presentare all'Ufficio Tecnico la ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria calcolato in base alle tariffe vigenti;
- c) Dovrà essere presentato al Comune oltre alla indicazione dell'Impresa che eseguirà i lavori, anche una dichiarazione che descriva l'organico medio annuo dei dipendenti dell'Impresa, indicando anche la qualifica e il contratto collettivo applicato e la dichiarazione di regolarità contributiva

- INPS e INAIL (L. 494/96, art. 3, comma 8, punto b) così come modificata dal D.lgs. 276/2003, art. 86, comma 10 e dal D.lgs. 251/04);
- d) Nel caso di sostituzione dell'impresa, del direttore dei lavori o del coordinatore della sicurezza, il concessionario dovrà immediatamente segnalare al Comune il nuovo nominativo, garantendo la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di competenza professionale;
  - e) Dovrà essere presentato il Piano operativo di Sicurezza;
  - f) Occorre inoltre presentare denuncia delle opere in cemento armato, ai sensi dell'art. 64 del D.P.R. 380/01, all'ufficio competente, conservandone una copia vistata in cantiere;
  - g) Il concessionario è inoltre tenuto a stipulare specifica polizza "All Risk" con un massimale non inferiore a € 2.100.000,00 con durata sino al 1° anno successivo dalla data di approvazione del certificato di collaudo (art. 3.10 della Bozza di Convenzione) e a consegnarne l'originale o copia conforme prima dell'inizio lavori;
  - h) E' necessario affiggere in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile della dimensione minima di m. 1,50 x 3,00 con l'indicazione degli estremi della Convenzione stipulata, del concessionario, del progettista, del nome dell'Impresa esecutrice dei lavori, del Direttore dei lavori, dell'installatore e del progettista degli impianti di cui alla Legge 46/90, del coordinatore alla sicurezza ai sensi del D.Lgs. 494/96 e successive integrazioni e modifiche;
  - i) E' fatto obbligo richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento ed di quota.

#### **Art.10 MODALITA'ESECUTIVE**

- a) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti; deve inoltre osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone ed a cose ed evitare intralcio alla circolazione e per quanto possibile disagi a terzi;
- b) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici, vietando l'accesso alle persone estranee;
- c) Gli assiti od altri ripari devono essere verniciati per rendere meglio visibile gli angoli sporgenti per tutta la loro altezza. Sempre agli angoli dovranno essere installate opportune segnalazioni luminose di colore rosso da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Queste segnalazioni dovranno essere collocate in modo tale da essere sufficientemente visibili ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile l'ingombro massimo della cesata o della recinzione di cantiere;
- d) Le aree eventualmente occupate devono essere restituite nel primitivo stato a lavoro ultimato, ovvero devono essere liberate immediatamente, dopo la richiesta dell'Ufficio Comunale;
- e) Le manomissioni del suolo pubblico sono regolate nei modi fissati nell'apposito disciplinare e deve usarsi ogni cautela per non danneggiare le opere esistenti nel suolo, soprassuolo o sottosuolo di pertinenza della pubblica amministrazione o di privati concessionari. Per l'allacciamento alla

- fognatura comunale e agli altri pubblici servizi, devono essere presentate altrettante singole domande al Comune, presso il Servizio Opere di Urbanizzazione primaria e all'Ente erogatore del servizio. I lavori potranno essere eseguiti solo dopo aver ottenuto il relativo benestare;
- f) La Concessionaria inoltre, dovrà interessarsi tramite le aziende varie (Enel, Aem, Telecom ecc.), circa l'ubicazione dei servizi esistenti interrati, per evitare qualsiasi manomissione degli stessi. Eventuali danni prodotti a detti servizi nel corso dei lavori sono a totale carico della Concessionaria;
- g) L'impianto di illuminazione pubblica sovrastante i box interrati e viabilità, dovrà prevedere caratteristiche conformi a quelle prescritte dal P.R.I.C.; gli impianti di illuminazione realizzati dalla Concessionaria non corrispondenti alla normativa prevista dal P.R.I.C. resteranno a carico della Concessionaria;
- h) Nella condotta dei lavori la Concessionaria si atterrà a tutte le prescrizioni richiamate nell'allegato tecnico sulla qualità dei materiali e loro corretta messa in opera, allegato alla convenzione;
- i) Dovranno essere rispettate tutte le norme relative alla sicurezza nei cantieri con particolare riferimento al Piano di Sicurezza e di Coordinamento di cui al Dlgs 14/8/1996 n. 494.

#### **Art.11 CONDIZIONI**

- La Convenzione stipulata, per quanto concerne il suo valore di Permesso di Costruire, costituisce semplice presunzione della conformità delle opere alle leggi ed ai regolamenti in vigore e non esonera la Concessionaria dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la propria responsabilità, sempre fatti salvi e impregiudicati i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che ai Terzi, per effetto di disposizioni di legge, di regolamenti generali o locali o di convenzioni particolari o per altre cause;
- La Convenzione stipulata deve inoltre essere conservata, insieme con i disegni originali, sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sulla attività edilizia e di tutti gli agenti di forza pubblica;
- La Concessionaria, l'Impresa, il Direttore dei Lavori e il Responsabile della Sicurezza sono corresponsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di Legge e di Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella convenzione stipulata;
- La Concessionaria è inoltre tenuta a predisporre e sottoporre al Comune per l'approvazione, il Regolamento di condominio relativo all'autorimessa, entro 8 (otto) mesi dalla data di stipula della convenzione. (art. 4.6 della Convenzione);
- Corrispondere all'Amministrazione Comunale, entro 15 giorni dalla richiesta scritta, il compenso spettante al collaudatore in corso d'opera, individuato dall'Amministrazione Comunale entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione; tale compenso, determinato secondo le tariffe professionali nel relativo disciplinare d'incarico approvato, verrà corrisposto dall'Amministrazione Comunale al collaudatore entro 60 (sessanta) giorni dal rilascio del certificato di collaudo;

- A collaudo positivo dei lavori si procederà alla stesura del verbale di presa in carico delle opere così come prevista ai sensi dell'art. 3.17; la manutenzione delle stesse, dovrà comunque essere eseguita a cura e spese della Concessionaria fino alla stesura del suddetto Verbale;
- Per tutto quanto non espressamente indicato si rimanda ai contenuti della convenzione stipulata;

#### **Art.12 MANUTENZIONI**

- Per tutti gli obblighi relativi alle manutenzioni delle opere eseguite nel sottosuolo e nel soprassuolo, si rimanda alla lettura dell'art. 3.17 della Bozza di Convenzione.