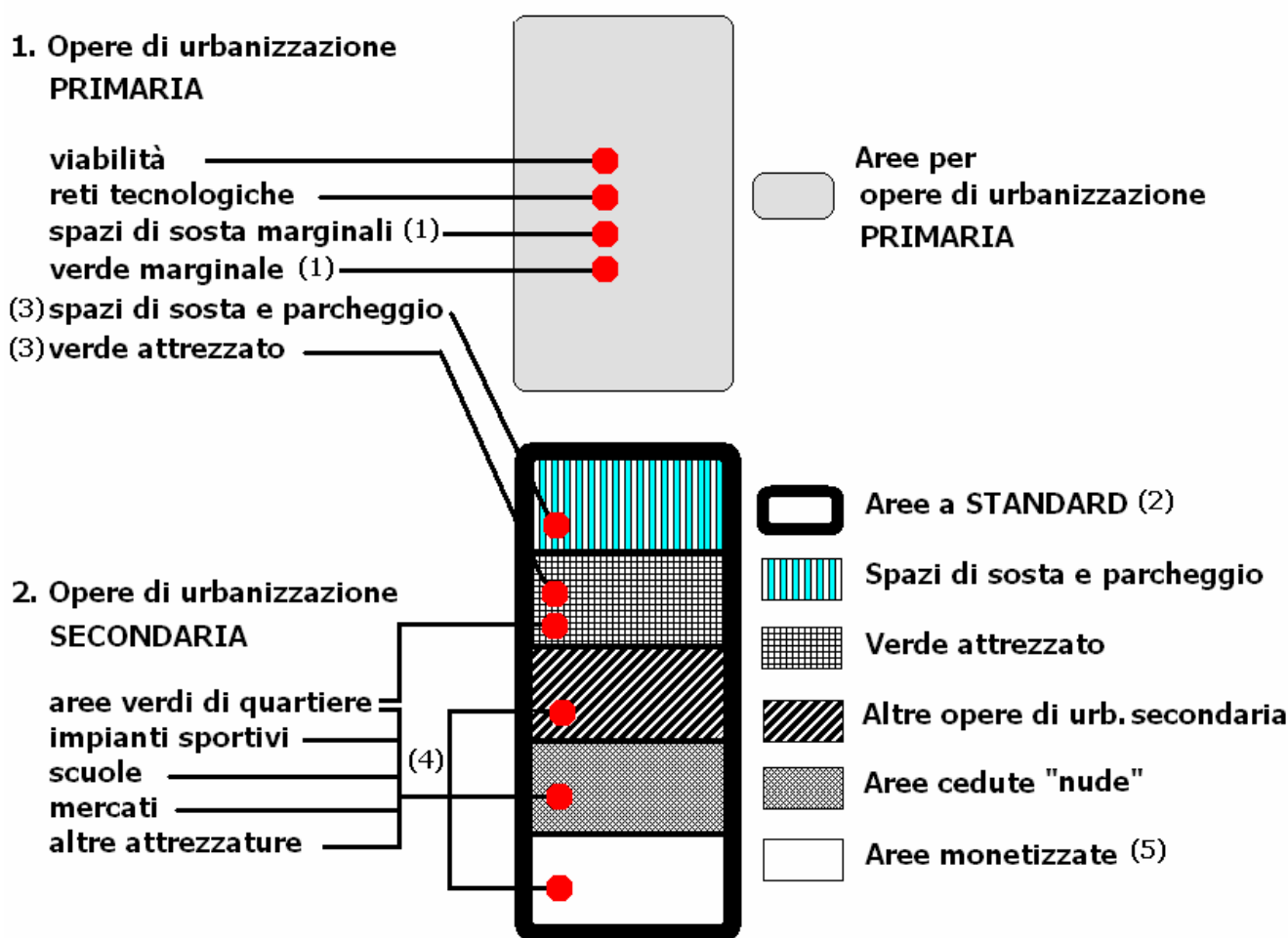


SCHEMA SINTETICO DEL RAPPORTO TRA OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE A STANDARD NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DELLA REGIONE LOMBARDIA



(1) si considerano spazi di sosta marginali e verde marginale quelli in aree residuali o accessorie (parcheggi in carreggiata, aiuole e aiuole spartitraffico, scarpate non attrezzate, spazi inagibili sotto i tralicci ecc.)

(2) nelle misure previste dal P.R.G. comunque non inferiori ai minimi di legge

(3) nelle misure imposte volta per volta comunque non inferiori ai minimi previsti dal P.R.G.

(4) ripartizione imposta volta per volta comunque non in contrasto con quanto previsto dal P.R.G.

(5) in misura non superiore a quella massima ammessa dal P.R.G.

Norme di riferimento in materia di opere di urbanizzazione

Legge 17 agosto 1942, n. 1150
Legge urbanistica

Art. 28 Lottizzazione di aree (art. 8 legge n. 765 del 1967)

1. 2. 3. 4. *(omissis)*

5. L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'**articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847**, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n 2;
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo ;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. *(omissis)*

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Art. 16. Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. *(omissis)*

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

(Tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003)

7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

(comma introdotto dall'articolo 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002)

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. 10. *(omissis)*

Legge 29 settembre 1964, n. 847
Autorizzazione ai Comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167

Art. 4

1. Le opere di cui all'articolo 1, lettera b) sono quelle di urbanizzazione primaria e cioè:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

(Ai sensi dell'art. 26-bis decreto-legge n. 415 del 1989 convertito dalla legge n. 38 del 1990 gli impianti cimiteriali sono stati equiparati alle opere di urbanizzazione primaria)

(Il Ministero dei lavori pubblici, con circolare 31 marzo 1972, n. 2015, ha ritenuto che anche le reti telefoniche rientrino tra le opere di urbanizzazione primaria)

(Tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003)

2. Le opere di cui all'articolo 1, lettera c), sono le seguenti:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- h) aree verdi di quartiere.

(il secondo comma è stato aggiunto dall'art. 44 della legge n. 865 del 1971)

(la lettera b) è stata sostituita dall'art. 7, comma 43, della legge n. 67 del 1988)

(la lettera g), deve essere intesa nel senso che nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'articolo 58, comma 1, del decreto legislativo n. 22 del 1997)

Norme di riferimento in materia di aree a standard

Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti.

Art. 3

Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765, penultimo comma, della legge n. 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)

(le quantità indicate sono irrilevanti, trattandosi di materia oggi disciplinata dall'articolo 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51, come modificata dalla legge regionale 2 gennaio 2001, n. 1).

Art. 5

Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

I rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- 1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- 2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

(le quantità indicate sono irrilevanti, trattandosi di materia oggi disciplinata dall'articolo 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51, come modificata dalla legge regionale 2 gennaio 2001, n. 1).

Legge regionale 15 aprile 1975, n. 51
Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia del
patrimonio naturale e paesistico

Art. 22

Standards urbanistici a livello comunale

(articolo così sostituito dall'articolo 7 della legge regionale n. 1 del 2001)

1. Negli strumenti urbanistici generali e nei piani attuativi deve essere assicurata una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, sulla base dei parametri e dei criteri stabiliti nel presente articolo.
2. Al fine di assicurare una razionale distribuzione di attrezzature urbane nelle diverse parti del territorio comunale, il piano regolatore generale contiene, in allegato alla relazione illustrativa, uno specifico elaborato, denominato Piano dei servizi, che documenta lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti in base al grado di fruibilità e di accessibilità che viene assicurata ai cittadini per garantire l'utilizzo di tali servizi e precisa, nel rispetto delle previsioni del Programma Regionale di Sviluppo, dei piani territoriali regionali o sovracomunali, le scelte relative alla politica dei servizi di interesse pubblico o generale da realizzare nel periodo di operatività del piano regolatore generale, dimostrandone l'adeguato livello qualitativo, nonché un adeguato livello di accessibilità, fruibilità e fattibilità.
3. La Giunta regionale approva, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, criteri orientativi per la redazione del Piano dei servizi, sulla base dei seguenti principi:
 - a) considerazione della funzione ambientale del verde;
 - b) dimensionamento dei parcheggi e organizzazione degli spazi di sosta come strumento di governo della mobilità;
 - c) integrazione tra gli strumenti di programmazione ed indirizzo previsti dalla normativa di settore ed il Piano dei servizi;
 - d) valorizzazione ed incentivazione delle forme di concorso e coordinamento tra comuni ed enti per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei servizi;
 - e) valorizzazione ed incentivazione dell'iniziativa privata e del concorso di risorse pubbliche e private nella realizzazione degli obiettivi del Piano dei servizi.
4. I comuni possono redigere ed approvare il Piano dei servizi anche prima dell'approvazione dei criteri di cui al comma 3.
5. La dotazione globale di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno del piano regolatore generale o dei piani attuativi deve essere determinata, relativamente agli insediamenti residenziali, in rapporto alla capacità insediativa come definita dall'articolo 19 e in base ai seguenti parametri:
 - a) la dotazione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non può essere inferiore a 26,5 metri quadrati per abitante, di cui **almeno il cinquanta per cento a verde o attrezzature per il gioco e lo sport**, a tal fine potendo conteggiare le aree inserite nei parchi regionali e sovracomunali;
 - b) ferma restando l'osservanza di una dotazione minima di diciotto metri quadrati per abitante, i comuni, in relazione alle specifiche caratteristiche del loro territorio, possono indicare nel Piano dei servizi la sufficienza di dotazioni inferiori a quelle di cui alla lettera a), motivandone specificatamente le ragioni, con riferimento, in particolare, ai criteri e alle indicazioni contenute in merito nel provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 3; indipendentemente da detti criteri, possono in ogni caso avvalersi della presente facoltà i comuni la cui popolazione, accertata al 31 dicembre dell'anno precedente all'adozione del piano regolatore generale o sua variante, sia inferiore a tremila abitanti, i comuni compresi in comunità montane e comunque i comuni montani, ai sensi della legge regionale 29 giugno 1998, n. 10 (Disposizioni per la valorizzazione, lo sviluppo e la tutela del territorio montano in attuazione della legge 97/1994), nonché i comuni il cui territorio sia, per almeno il cinquanta per cento, interessato da tutela ambientale o paesistica che inibisca la trasformazione delle aree;
 - c) i comuni, previ accordi con altri comuni ed enti per l'utilizzo di strutture private e pubbliche non ubicate sul proprio territorio, possono, mediante il Piano dei servizi, indicare la sufficienza di dotazioni inferiori a quelle di cui alla lettera a), dimostrando come le esigenze vengano soddisfatte con modalità razionali e coordinate di realizzazione e gestione delle strutture medesime;
 - d) nei piani regolatori generali con capacità insediativa residenziale prevista superiore a ventimila abitanti si debbono prevedere anche spazi aggiuntivi per attrezzature di interesse generale, ivi compresi gli istituti universitari, in misura complessiva non inferiore a 17,5 metri quadrati per abitante, di cui almeno dieci metri quadrati per abitante per parchi urbani e territoriali; in tale dotazione possono essere conteggiate tutte le aree inserite nel perimetro di parchi regionali e sovracomunali; i comuni che dimostrino l'impossibilità di reperire all'interno del proprio territorio i terreni necessari a soddisfare la dotazione minima di aree per la realizzazione di parchi urbani e territoriali possono a tale scopo individuare anche aree esterne ai propri confini amministrativi, purché ne abbiano la proprietà o comunque la disponibilità, previa intesa con il comune interessato, da conseguire anche attraverso accordo di programma; le aree individuate non possono essere computate in sede di verifica della dotazione di aree pubbliche da parte del comune nel cui territorio sono collocate.

6. Con riferimento alle zone omogenee di cui all'articolo 2 del **decreto interministeriale 1444/1968**, i parametri e i criteri relativi agli insediamenti per le attività economiche sono disciplinati come segue:
- a) la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti industriali ed artigianali è stabilita nella misura del dieci per cento della superficie lorda di pavimento, destinata a tale attività;
 - b) la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari è stabilita nella misura del cento per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone C e D e del settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone A e B; di tali aree almeno **la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico**, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo;
 - c) la dotazione minima, di cui alla lettera b), è elevata al duecento per cento per le grandi strutture di vendita secondo i disposti dell'articolo 4, comma 5, della legge regionale 23 luglio 1999, n. 14 (Norme in materia di commercio in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e disposizioni attuative del decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'articolo 4, comma 4, lettera e), della legge 15 marzo 1997, n. 59");
 - d) con riferimento alle zone omogenee A e B di cui al **decreto interministeriale 1444/1968**, la dotazione minima obbligatoria di spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, da reperirsi nei piani attuativi, caratterizzati dalla presenza di funzioni residenziali, direzionali, alberghiere, terziarie, commerciali concernenti esercizi di vicinato, può essere pari al settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva, fatto salvo quanto previsto alla lettera c) per le funzioni commerciali ivi considerate;
 - e) la dotazione minima per le residenze turistiche di cui all'articolo 19 è stabilita nella misura di 17,5 metri quadrati per abitante.
7. Le dotazioni minime determinate ai sensi dei commi 5 e 6 sono reperite in conformità ai seguenti criteri:
- a) il Piano dei servizi individua motivatamente le tipologie di servizi, attrezzature ed impianti urbani di interesse generale esistenti o che devono essere realizzati, documentando l'idoneità dei siti individuati in relazione alla destinazione prevista;
 - b) ai fini dell'adempimento delle dotazioni minime, possono essere conteggiati:
 - 1) i servizi e le attrezzature pubblici, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di piani attuativi;
 - 2) 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, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano comunale dei servizi, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati;
 - c) i servizi e le attrezzature concorrono al soddisfacimento delle dotazioni minime stabilite ai commi 5 e 6 in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree pertinenziali; il Piano dei servizi può motivatamente stabilire, per determinate tipologie di strutture e servizi, modalità di computo differenti riferite al valore economico o ai costi di realizzazione delle strutture;
 - d) dalla quantificazione della dotazione di spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, sono comunque escluse le fasce di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale, ad eccezione delle aree attrezzate esistenti alla data di adozione del piano regolatore generale, nonché di quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.