

INDICE

ART. 1.	RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI	2
ART. 2.	OPERE DI URBANIZZAZIONE	2
ART. 3.	NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI.....	3
ART. 4.	APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE	4
ART. 5.	STANDARD URBANISTICI – AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	6
ART. 6.	AREE PER SERVIZI PRIVATI	7
ART. 7.	AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI E PER LA MOBILITA'	7
ART. 8.	REALIZZAZIONE DELLA NUOVA STAZIONE	7
ART. 9.	REALIZZAZIONE DEL SOTTOPASSO FERROVIARIO	8
ART. 10.	AREE A VERDE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DEL CORRIDOIO ECOLOGICO DI INTERESSE PROVINCIALE.....	8
ART. 11.	AREE A VERDE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E URBANA DI PROPRIETA' PUBBLICA	8
ART. 12.	FASCIA DI RILEVANZA AMBIENTALE LUNGO IL TORRENTE SEVESO	9
ART. 13.	FASCE DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIO, CIMITERIALE E RISPETTI IN GENERE	9
ART. 14.	SCHEDA DI RIQUALIFICAZIONE DI AREE A SERVIZI.....	10

ART. 1. RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
2. 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.
3. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
4. Il Piano dei Servizi:
 - concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi, unitamente al Piano Casa;
 - promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
 - è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.
5. Il Piano dei Servizi è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

B1	AREE DESTINATE A SERVIZI: REGIME DI PROPRIETA'	1:5.000
B2	SCHEDE: AREE A SERVIZI	
B3	SERVIZI ESISTENTI	1:5.000
B4.1	AZZONAMENTO	1:2.000
B4.2	AZZONAMENTO	1:2.000
B4.3	AZZONAMENTO	1:2.000
B4.4	AZZONAMENTO	1:2.000
B4.5	AZZONAMENTO	1:2.000
B5	RELAZIONE	
B6	NORME	

ART. 2. OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di aree, opere e servizi che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Ai sensi dell'art.4 della legge 29.9.1964 n° 847, essi sono:

- a) sedi viarie;
- b) spazi di sosta e parcheggio a servizio diretto degli edifici;

Norme del Piano dei Servizi

- c) fognatura;
- d) rete idrica;
- e) rete energia elettrica e gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) rete telefonica;
- h) spazi di verde attrezzato a servizio diretto dei singoli edifici;
- i) impianti cimiteriali;
- j) altre reti tecnologiche canalizzate;
- k) parcheggi pertinenziali e non, ai sensi dell'art.69 della L.R. n.12/05.

2. Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria riguarda, l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previste dall'art.44 della legge 22.10.1971 n. 865 e dagli art.3 e 5 del D.M. 02.04.1968 n.1444 e precisamente:

- asili nido;
- scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere.

Costituiscono inoltre opere di urbanizzazione secondaria:

- gli impianti di depurazione (L. 475/88);
- Gli edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi come disciplinate dalla parte II, Titolo IV, Capo III della L.R. 12/2005.
- Attrezzature fisse destinate dagli enti di cui all'art. 1.1 della L. 206/2003 all'attività di oratorio e similari

ART. 3. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

1. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento.
2. L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona.
3. È attribuito a tutte le aree destinate a servizi di nuova previsione non comprese nei piani attuativi di cui alle norme del Documento di Piano, un indice edificatorio teorico che dà luogo a diritti volumetrici che possono essere utilizzati per l'applicazione dei meccanismi perequativi definiti dall'art. 7 delle norme del Documento di Piano e dall'ART. 4 delle presenti norme.
4. Gli indici di cui al comma 3 sono specificati al comma 9 dell'ART. 4 delle presenti norme.

5. Tale capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici, espressi in mq di SIp su mq di terreno, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, come previsto dall'art. 7 delle norme del Documento di Piano e dall'art.4 delle presenti norme.
6. L'utilizzo a fini perequativi dei diritti volumetrici derivanti dall'applicazione degli indici di cui al comma 3 è alternativo all'utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati.
7. L'utilizzo degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati non consente l'utilizzo delle stesse aree ai fini perequativi.
8. L'utilizzo a fini perequativi di cui al comma 6 non incide sulla possibilità di realizzazione dei servizi sull'area ceduta al Comune da parte di quest'ultimo.

ART. 4. APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i seguenti criteri.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
 - le aree di trasformazione di nuova previsione o già comprese nel PRG del 2001 ma non realizzate;
 - le aree destinate a servizi pubblici da acquisire;
 - le aree interessate da nuovi progetti viabilistici;
 - la fascia di riqualificazione ambientale lungo il torrente Seveso.
3. Nelle aree di trasformazione di nuova previsione è applicato un unico indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le superfici consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
4. Alle aree private destinate a servizi di nuova previsione, alle aree interessate dalla nuova viabilità, nonché alla fascia di riqualificazione ambientale lungo il torrente Seveso è attribuita una capacità edificatoria teorica, definita diritto volumetrico (espressa in mq/mq).
5. La capacità edificatoria teorica di cui al comma 4 si traduce in diritti edificatori (ItP) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime, nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici o opere di interesse pubblico.
6. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione e/o al tessuto consolidato per il raggiungimento dell'indice di edificazione, di cui al seguente comma 7.
7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree edificabili di cui al comma 2 primo alinea sono disciplinate da tre distinti indici: l'indice di zona (It/If), l'indice premiale e l'indice di perequazione:
 - **l'indice di fabbricabilità territoriale (It) o fondiario (If)** rappresentano la potenzialità edificatoria attribuita ad ogni area dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, espressa in mq di SIp;

- **l'indice premiale (Ip)** rappresenta il contributo incrementale alla edificazione nell'area, ottenibile attraverso l'applicazione di un criterio premiante, in forza del quale è attribuito un indice aggiuntivo all'edificazione;
 - **l'indice di perequazione (Itp)** definisce la SIp che deve essere obbligatoriamente reperita dallo strumento attuativo per le sole aree di trasformazione per l'edificazione all'interno del perimetro del comparto, con il concorso dei diritti edificatori, prodottisi in ambiti esterni (aree a servizio), da trasferire nel comparto stesso. Nel tessuto urbano consolidato l'applicazione dell'indice perequativo è facoltativa.
8. La somma degli indici It o If e Itp definisce la capacità edificatoria minima che deve essere realizzata all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice Ip.
 9. Il conferimento dei diritti edificatori per il soddisfacimento dell'indice di fabbricabilità territoriale (It), può in particolare avere luogo in relazione alle seguenti aree:
 - a) Aree a servizi come individuate nelle Tav. A 22, e specificate nel Piano dei Servizi, il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,2 mq/mq. (area B3/a, B3/b e P1);
 - b) Aree a verde di riqualificazione ambientale del corridoio ecologico di interesse provinciale come individuate nella Tav. A 22 e specificate nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,1 mq/mq. (aree da C1 a C13 e da M1 a M18) o 0,2 mq/mq (area C14);
 - c) Aree interessate dalla nuova viabilità come individuate nella Tav. A 22 e specificate nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,2 mq/mq. (aree S1);
 - d) Aree di rilevanza ambientale lungo il torrente Seveso come individuate nelle Tav. B 4 del Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,5 mq/mq. ;
 - e) Giardini privati meritevoli di tutela e di particolare interesse ai fini della fruizione pubblica come individuate nella tavola A22 il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,5 mq/mq (aree G1 e G2) e di 0,2 mq/mq per il giardino fronte Seveso (area G3), il giardino G4 e il giardino G5;
 - f) Area "Parco del Seveso" A5 individuata nella Tav. A22 con perequazione 0,2 mq/mq.
 10. Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi comprensive dei relativi diritti volumetrici.
 11. I diritti edificatori di cui al comma precedente possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo. Per il 2010, primo anno di vigenza del Piano, l'atto di riferimento è la delibera di GC di determinazione delle aree fabbricabili ai fini ICI a seguito dell'adozione del PGT n. 121 del 21.09.2009.
 12. Nel caso in cui il Comune intenda avvalersi della facoltà di cui ai commi 10 e 11 i proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree tra quelle riportate nelle Tav. B 4 del Piano dei Servizi e la realizzazione/manutenzione dei servizi.
 13. Il conferimento dei diritti edificatori necessari alla verifica dell'indice di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
 14. L'Amministrazione comunale stanZIA a bilancio le somme necessarie al finanziamento delle acquisizioni di cui al comma 10.
 15. L'attribuzione della capacità edificatoria teorica, di cui al comma 4, su un'area destinata a servizi, è funzionale alla cessione dell'area medesima all'amministrazione. L'utilizzo diretto

dell'area da parte del proprietario, ai sensi di quanto previsto al comma 12 dell'articolo 9 della L. R. 12/2005, per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano, non genera la formazione di diritti volumetrici.

16. Le quantità di SLP da acquisire obbligatoriamente per conseguenza dell'indice di perequazione di cui ai precedenti commi, sono da moltiplicare per un coefficiente che tenga conto della destinazione prevista nelle diverse zone. Tale coefficiente è così stabilito:

- pari a 1 per le destinazioni residenziali, commerciali e terziarie,
- pari a 0,5 per le destinazioni produttive

In considerazione delle effettive destinazioni d'uso della slp definite in fase attuativa, ogni mq di slp generato da area cui è attribuito un diritto volumetrico è pertanto pari a:

- 1 mq di slp per destinazioni residenziali (uR), commerciali e terziarie (uT);
- 2 mq di slp per destinazioni produttive (uI).

ART. 5. STANDARD URBANISTICI – AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

1. Le aree destinate a standard per la residenza sono identificate, mediante apposito simbolo grafico per le diverse categorie, nelle tavole B4 del Piano dei Servizi.
2. Nelle aree di trasformazione residenziale sottoposte a Piano Attuativo come disciplinate dal Documento di Piano è prevista una dotazione di aree a servizi pari a 26 mq per abitante teorico, qui inteso come corrispondente a 150 mc di nuova edificazione. Tale previsione può essere in parte monetizzata a condizione che venga comunque garantita la realizzazione di almeno 18 mq per abitante insediato o insediabile.
3. Nelle aree di trasformazione produttiva sottoposte a Piano Attuativo come disciplinate dal Documento di Piano è prevista una dotazione di aree a servizi pari al 20% della Slp, monetizzabili al massimo fino al 30%.
4. Nelle aree di trasformazione commerciale e direzionale è prevista una dotazione di aree a servizi così articolate:
 - funzioni direzionali, commerciali di vicinato, ricettive in genere 100% SLP monetizzabile al massimo nella misura del 30% per le funzioni direzionali e ricettive in genere e fino al 100% per la funzione commerciali di vicinato;
 - funzioni commerciali Medie e Grandi Strutture di Vendita:
 - MSV 1 fino a 500 mq 100% SLP
 - MSV 2 fino a 1500 mq 200% SLP
 - MSV 3 fino a 2500 mq 250% SLP
 - GSV maggiori di 2500 mq 250% SLP

Per le Medie Strutture di Vendita dovranno essere rispettati i seguenti parametri massimi di monetizzazione delle aree a servizi dovute:

- MSV 1 fino a 500 mq fino al 50%
- MSV 2 fino a 1500 mq fino al 100%
- MSV 3 fino a 2500 mq fino al 150%

Per le Grandi Strutture di vendita non è ammessa alcuna monetizzazione di aree a servizi

5. Le aree a standard per interventi all'interno del territorio urbano consolidato che determinino la predisposizione di un piano Attuativo o di un Permesso di costruire convenzionato, o
- Norme del Piano dei Servizi

conseguenti ad un cambio di destinazione d'uso come disciplinato dall'articolo 52 della legge 12/2005 sono le seguenti:

- per le funzioni residenziali: 18 mq/abitante
- per le funzioni produttive: 20% SLP
- per le funzioni direzionali commerciali (fino a 500 mq di sup. di vendita), ricettive in genere: 100% SLP
- per le funzioni commerciali Medie Strutture di Vendita:
 - MSV 1 fino a 500 mq 100% SLP
 - MSV 2 fino a 1500 mq 200% SLP
 - MSV 3 fino a 2500 mq 250% SLP

ART. 6. AREE PER SERVIZI PRIVATI

1. Le aree per servizi privati individuate nelle tavole di azionamento del Piano dei Servizi sono quelle destinate a parcheggi pertinenziali di attività commerciali e terziarie esistenti.
2. E' fatto salvo, in quanto non in contrasto, quanto previsto all'articolo 7 delle NTA del Documento di Piano.

ART. 7. AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI E PER LA MOBILITA'

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi di pubblica utilità hanno come destinazione d'uso specifica attività di interesse pubblico e di interesse generale; tale destinazione d'uso è comunque ammessa anche al di fuori delle zone specificamente indicate.
2. Tutti gli interventi sono ammessi con semplice permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato.

ART. 8. REALIZZAZIONE DELLA NUOVA STAZIONE

1. All'interno del Piano attuativo dell'area ex SNIA è prevista la realizzazione della nuova stazione, finalizzata a migliorare l'accessibilità al mezzo ferroviario e a favorire l'interscambio con gli altri mezzi di trasporto pubblico. In particolare essa dovrà essere ricollocata rispetto alla stazione esistente, a ponte sul fascio ferroviario e allungata su entrambi i lati dei binari.
2. L'accessibilità alla stazione dovrà essere garantita da entrambi i lati: dalla viabilità del comparto ex Snia sul lato occidentale e da un nuovo sottopasso viabilistico di cui al successivo art.8 sul lato orientale.
3. I parcheggi dovranno essere previsti su entrambi i lati della ferrovia ricorrendo alla tipologia multipiano, a raso e interrato.
4. Fatte salve le esigenze di servizio al sistema ferroviario da individuarsi a cura di FERROVIENORD, la nuova stazione potrà accogliere funzioni di interesse pubblico e commerciali da insediare all'interno dell'edificio o comunque negli spazi di propria competenza.
5. Le superfici commerciali, pari a 6.000 mq di SLP, sono appostate all'interno della superficie massima commerciale ammessa nell'area ex SNIA, così come disciplinato dalla relativa scheda di cui all'allegato A 24 del Documento di Piano, ma possono essere realizzate solo all'interno della stazione.

6. La mancata realizzazione della stazione con le prerogative sopra indicate non potrà dare luogo alla realizzazione delle superfici commerciali di cui al precedente comma 5.

ART. 9. REALIZZAZIONE DEL SOTTOPASSO FERROVIARIO

1. Gli interventi previsti all'interno dell'area ex SNIA sono vincolati alla contestuale realizzazione di un sottopasso ferroviario necessario ad agevolare la comunicazione fra l'area SNIA stessa e il resto della città.
2. Le tavole di Piano riportano il tracciato indicativo del sopradetto sottopasso che dovrà essere puntualmente definito in sede di progetto definitivo.

ART. 10. AREE A VERDE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DEL CORRIDOIO ECOLOGICO DI INTERESSE PROVINCIALE

1. Sono aree a servizi di interesse sovracomunale appartenenti al sistema agricolo e ambientale da connettere ambientalmente con il PLIS del Grugnotorto.
2. Tali aree svolgono uno specifico ruolo ecologico funzionale alla qualità degli insediamenti residenziali e alla vita degli abitanti, nonché consentono la creazione di una continuità delle aree verdi di rilevanza sovracomunale.
3. Tali aree, destinate all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Pubblica tramite l'attribuzione dell'indice perequativo descritto all'art.4, devono essere mantenute in buono stato fino alla loro cessione nel rispetto di quanto previsto dallo stesso art.4.
4. Fatta salva la prioritaria funzione ambientale, che sarà perseguita attraverso i rimboschimenti, il riequipaggiamento di rogge e sentieri, il miglioramento della biodiversità vegetale, in queste aree sarà possibile lo svolgimento di alcune specifiche attività agricole e florovivaistiche, a fini didattici e/o di ricerca o produttive, da concordare con l'amministrazione nelle varie modalità previste dalla legislazione vigente fra le quali i Piani attuativi, i Permessi di costruire convenzionati o altre forme di convenzionamento.
5. In queste aree sarà incentivato il ricorso a tecniche di coltivazione biologica, anche in collaborazione con aziende agricole della zona.
6. In tali aree devono essere realizzati percorsi ciclabili e pedonali che consentano una fruizione degli spazi aperti e delle aree boscate, a completamento delle specifiche previsioni del presente Piano dei Servizi.
7. Il perseguimento degli obiettivi e la realizzazione degli interventi sarà concordato con il Parco del Grugnotorto-Villoresi per le aree ricadenti nel perimetro del parco Grugnotorto-Villoresi

ART. 11. AREE A VERDE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E URBANA DI PROPRIETÀ PUBBLICA

1. Sono aree di proprietà pubblica comprese nel sistema del Parco Grugnotorto-Villoresi da riqualificare da un punto di vista ambientale e connettere con il verde urbano anche di interesse storico.
2. In tali aree sono previsti interventi di riqualificazione ambientale e paesistici e funzionali alla fruizione.
3. In particolare l'area di connessione fra il parco sovracomunale e il giardino storico di Villa Bagatti dovrà essere attrezzata allo scopo di creare un viale di ingresso verso la Villa e sarà completata con spazi per la sosta per gli adulti e i bambini.

ART. 12. FASCIA DI RILEVANZA AMBIENTALE LUNGO IL TORRENTE SEVESO

1. Obiettivo dell'Amministrazione Comunale in questi ambiti è la riqualificazione del Seveso con interventi di rinaturalizzazione della fascia ripariale e la creazione di percorsi lungo le sponde. In tale zona sono consentite operazioni di carattere idraulico con possibilità di apertura di percorsi pedonali e ciclabili. I movimenti di terra devono essere finalizzati alla ricomposizione delle rive e delle sponde.
2. L'attuazione degli interventi di rinaturalizzazione e per la creazione di percorsi è subordinata all'acquisizione pubblica delle aree. A tale fine, alle fasce lungo il torrente, per una profondità di 10 m, è attribuito un diritto edificatorio pari a 0,5 mq/mq. L'indicazione delle fascia nella Tav: B4 del Piano dei Servizi è puramente indicativa e i 10 mt dovranno essere verificati su un rilievo reale, fa eccezione il lotto compreso tra il torrente Seveso – Via Italia – Via Verdi interamente azionato a fascia di rilevanza ambientale lungo il torrente Seveso.
3. I diritti edificatori potranno essere utilizzati nelle aree previste dalla normativa del Documento di Piano e del Piano delle Regole
4. Per gli edifici che ricadono all'interno della fascia di rilevanza ambientale lungo il Seveso sono consentiti esclusivamente gli interventi come definiti alle lettere a) e b) dell'art. 3 del DPR 380/2001 (manutenzione ordinaria e straordinaria).
5. La Slp degli edifici esistenti può essere trasferita all'interno del lotto di appartenenza dell'edificio stesso all'esterno della fascia dei 10 metri sopra indicata senza il vincolo di mantenimento della destinazione d'uso originaria, purchè la nuova destinazione sia compatibile con quella del lotto in cui viene collocata. Tale trasferimento può avere luogo anche in deroga agli indici di zona e a fronte dell'acquisizione pubblica della fascia di mt. 10 con conseguente attribuzione, alla fascia stessa, del diritto volumetrico di 0.5 mq/mq.

ART. 13. FASCE DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIO, CIMITERIALE E RISPETTI IN GENERE

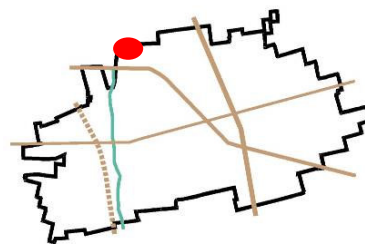
1. Nelle zone e fasce di rispetto stradale non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra, tranne che per impianti di interesse e di uso pubblico. In esse potranno trovar sede i parcheggi. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art.3 del T.U. dell'edilizia n. 380/2001 e dell'articolo 27 della legge 12/2005. Sono consentiti anche gli interventi di cui al punto d) del suddetto art.3 purchè gli organismi edilizi non modifichino l'ambiente configurato dal patrimonio verde esistente ed escludendo comunque le demolizioni e le ricostruzioni. Dovrà essere prodotta in sede di richiesta di intervento l'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela.
 2. Nelle zone e fasce di rispetto stradale potrà essere consentita, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, secondo le disposizioni di cui al successivo art.34.
 3. Lungo le strade, e con accesso esclusivamente dalle stesse, potranno sorgere inoltre stazioni di servizio e pensiline alle fermate dei "bus". Le relative strutture dovranno essere costituite da elementi facilmente rimovibili e architettonicamente decorosi.
 4. Per quanto riguarda i rispetti stradali non individuati nelle tavole di azionamento si rimanda alle norme generali in materia di sicurezza stradale vigenti al momento della richiesta di edificazione.
 5. Nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario sono consentiti recinzioni delle aree di pertinenza di edifici fatti salvi eventuali nulla osta degli enti proprietari.
 6. Le zone di rispetto ferroviario sono definite e individuate dalle vigenti norme di legge in materia
- Norme del Piano dei Servizi

e nelle stesse sono consentiti gli impianti ferroviari e le attrezzature di supporto oltre ai servizi tecnologici e le attrezzature terziarie e di servizio per il personale ferroviario.

7. Per quanto riguarda il rispetto della linea ferroviaria si fa riferimento al D.P.R. 753/80 circa le distanze degli edifici dal nastro ferroviario. I soggetti attuatori dovranno inoltre attenersi a quanto disposto dal DPR n. 459 del 18 novembre 1998 "Regolamento recante le norme di esecuzione dell'art. 11 della 447/95 in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario", con particolare riferimento agli art. 3 e 5, indicanti le fasce territoriali di pertinenza delle infrastrutture ed i limiti assoluti di immissione del rumore prodotto all'interno e all'esterno delle suddette fasce.
8. Nelle zone di rispetto cimiteriale, come indicate nella tavola dei vincoli del Documento di Piano (Tav. A 26), di cui all'art.338 T.U. delle Leggi Sanitarie 28/07/1934 n.1265 e della Legge 17.10.1957 n.983 non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra, tranne che per i parcheggi d'uso pubblico posti in superficie e, alla sola Amministrazione Comunale, la costruzione, a carattere provvisorio, di chioschi per la vendita di fiori, ceri, anche attraverso convenzionamento con privati. La fascia di rispetto cimiteriale potrà essere modificata a seguito dell'approvazione del Piano Cimiteriale ai sensi della LR 6/2004. Alla data di approvazione del presente PGT risulta vigente una fascia di rispetto del cimitero soggetta a modifica con la XXIX variante al PRG. La tavola A26 rappresenta la fascia di rispetto cimiteriale, che sarà vigente ad avvenuta approvazione del Piano del Cimitero in itinere.
9. E' ammesso l'ampliamento del cimitero previa eventuale riduzione della fascia di rispetto e compatibilmente con i limiti stabiliti dal D.P.R. 285/90.
10. Nelle zone di tutela assoluta dei pozzi idrici, previste dal D.lgs.258/2000, art.5 comma 4, aventi una estensione di 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio, per quanto riguarda le zone di rispetto (m 200) valgono le prescrizioni contenute al comma 5, art.5 del D.lgs.258/2000. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.
11. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 comma 6 del citato decreto legislativo (tra le quali l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto dei pozzi idrici, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.lgs.258/2000, è subordinata alla effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR n.6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi. Nelle aree circostanti i pozzi idrici per la distribuzione di acqua potabile dovranno essere rispettate le Norme di cui al D.Lgs. 152/1999 e successive modificazioni ed integrazioni. La tavola A 26 identifica i pozzi pubblici e la geometria delle fasce di rispetto
12. L'area di rispetto dell'impianto di depurazione ha un'estensione di m. 100.
13. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto dell'impianto di depurazione sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), dell'art.3 del T.U. dell'edilizia n. 380/2001 e dell'articolo 27 della legge 12/2005.

ART. 14. SCHEDE DI RIQUALIFICAZIONE DI AREE A SERVIZI

1. Le schede che seguono illustrano infine alcune situazioni specifiche di trasferimento volumetrico connesso ad interventi di trasformazione già previsti all'interno del Piano delle regole.

SCHEDA A

Proprietà	Privata
Superficie	2.224 mq
Indice (mq/mq)	0
Indice premiale (mq/mq)	0
Indice perequativo (mq/mq)	0
Destinazioni d'uso	uS

DESCRIZIONE DELL'AREA

Le area oggetto di intervento si colloca a nord del territorio Comunale nell' ambito della zona a verde di riqualificazione ambientale del corridoio ecologico dell'interesse provinciale.

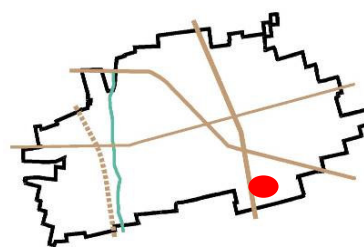
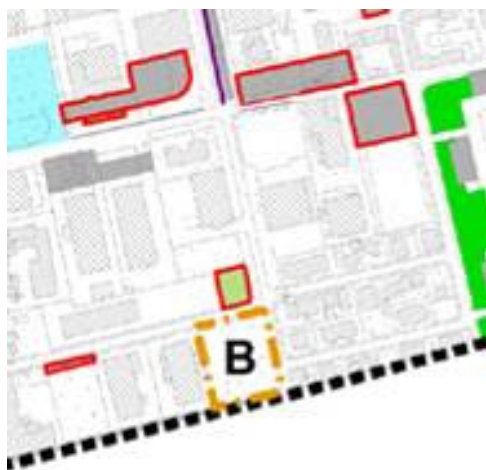
OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Valorizzazione dell'ambito di riqualificazione ambientale con il trasferimento dei diritti edificatori pregressi.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

I diritti volumetrici pregressi per complessivi mq. 1.036,79 di SIp produttiva potranno essere ricollocati all'interno dell'area individuata nella scheda B collocata nel tessuto prevalentemente produttivo – commerciale a sud di Varedo.

Gli interventi in queste aree, già conformate dal precedente strumento di pianificazione, seguono le modalità attuative previste dal Piano delle Regole per le destinazioni residenziali e non residenziali, di cui agli articoli da 18 a 21 della normativa del Piano delle Regole stesso.

SCHEDA B

Proprietà	Pubblica
Superficie	3.197 mq
Indice (mq/mq)	0,5
Indice premiale (mq/mq)	0,1
Indice perequativo (mq/mq)	0,1
Destinazioni d'uso	ul

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area a standard nel PRG è situata a sud nel territorio di Varedo, in un ambito commerciale-produttivo in prossimità della SP Milano - Meda

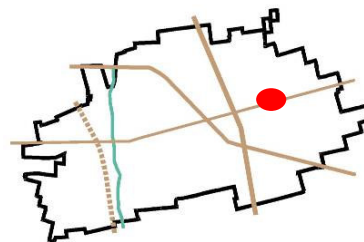
OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Trasferimento dello standard esistente nell'area B all'interno dell'area A limitando le trasformazioni della zona a nord di Varedo considerata di riqualificazione ambientale come previsto nel Documento di Piano.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

All'interno dell'area di proprietà pubblica (B), nei limiti della Slp ammissibile, troveranno collocazione i diritti volumetrici pregressi dell'area A.

Gli interventi in queste aree, già conformate dal precedente strumento di pianificazione, seguono le modalità attuative previste dal Piano delle Regole per le destinazioni residenziali e non residenziali, di cui agli articoli da 18 a 21 della normativa del Piano delle Regole stesso.

SCHEDA C

Proprietà	Pubblica
Superficie	8151 mq
Indice (mq/mq)	0
Indice premiale (mq/mq)	0
Indice perequativo (mq/mq)	0
Destinazioni d'uso	uT,uS

DESCRIZIONE DELL'AREA

Piazza Nazioni Unite è situata nel centro della zona Valera lungo viale Brianza.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Riqualificazione della piazza tramite l'inserimento di nuove attività commerciali e servizi.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

E' consentito l'inserimento di 3 nuove volumetrie commerciali con SLP complessiva massima pari a 600 mq.

Le volumetrie di cui sopra dovranno essere disposte in modo da favorire il disegno e l'uso della piazza, nel rispetto delle condizioni architettoniche e ambientali del contesto storico della Valera.

Gli interventi in queste aree, già conformate dal precedente strumento di pianificazione, seguono le modalità attuative previste dal Piano delle regole per le destinazioni residenziali e non residenziali, di cui agli articoli da 18 a 21 della normativa del Piano delle regole stesso.