

CITTA' DI VAREDO
Provincia di Monza Brianza



Via Vittorio Emanuele II, 1 - 20814 Varedo (Mb)

Variante generale al PGT

Piano dei Servizi

ex art. 9 L.r. 12/2005 s.m.i.



Disposizioni attuative

Sindaco

Segretario comunale

Adozione degli atti di Variante al Pgt

D.C.C. n. _____ del ___/___/_____

Approvazione degli atti di Variante al Pgt

D.C.C. n. _____ del ___/___/_____

31 luglio 2015

Gruppo di lavoro

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj
Roberto Raimondi

Progettisti variante generale PGT

Studio Arco
Giuseppe Tremolada
Giorgio Tremolada

Luca Terlizzi

Redazione VAS

Geo Sfera – Studio associato di geologi
Ferruccio Tomasi
Andrea Strini

Redazione Studio Geologico

Francesca Di Maria

Redazione PUGSS

Società di ricerca e pianificazione
Mauro Anzini

Approfondimenti disciplina commerciale

Stefano Riva

Approfondimenti mobilità e trasporti

Studio Tecnico Bassani – Lodi Rizzini
Federico Bassani

Approfondimenti acustica

Città di Varedo

Diego Marzorati
Fabrizio Figini

Sindaco
Assessore alla Pianificazione Territoriale -
Edilizia Pubblica e Privata – Commercio e
Attività Produttive

Mirco Bellè

Settore Lavori Pubblici e Pianificazione
Territoriale



INDICE

Art. 1	Riferimenti normativi e contenuti	pag. 02
Art. 2	Opere di urbanizzazione	pag. 02
Art. 3	Norme generali per le aree destinate a servizi	pag. 03
Art. 4	Applicazione della perequazione	pag. 04
Art. 5	Aree a servizi minimi da garantire	pag. 07
Art. 6	Aree per servizi privati	pag. 09
Art. 7	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali, produttivi e per la mobilità	pag. 09
Art. 8	Aree private con diritti volumetrici di perequazione da acquisire	pag. 09
Art. 9	Aree a verde non attrezzato comunali	pag. 10
Art.10	Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico	pag. 10
Art. 11	Impianti di telecomunicazione	pag. 11
Art. 12	Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose	pag. 11
Art. 13	Aree per attrezzature cimiteriali	pag. 11
Art. 14	Coordinamento del piano dei servizi col programma comunale delle opere pubbliche	pag. 12



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:
 - b) concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi, unitamente al Piano Casa;
 - c) 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;
 - d) 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 disposizioni attuative, dai seguenti elaborati:
 - PS01 – Carta delle proprietà comunali e di altri enti pubblici
 - PS02 – Atlante dei servizi esistenti
 - PS03 – Il progetto del Piano dei Servizi
 - PS04 – Elementi della rete ecologica
6. Il Piano dei servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), costituito dalla relazione tecnico illustrativa e dai seguenti elaborati, che ne costituisce parte integrante del Piano dei Servizi vigente:
 - Tav.1. Carta della rete acquedottistica
 - Tav.2. Carta della rete fognaria
 - Tav.3. Carta della rete elettrica
 - Tav.4. Carta della rete di distribuzione del gas
 - Tav.5. Carta della rete del teleriscaldamento
 - Tav.6. Carta della rete delle telecomunicazioni
 - Tav.7. Carta della criticità del sistema viabilistico
 - Tav.8. Carta di sintesi del Pugss
 - Tav.9. Carta della rete progettuale del PugssSaranno del pari integrate nel presente Piano dei Servizi le successive integrazioni e varianti del PUGSS stesso.

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;
 - c) fognatura;



- d) rete idrica;
- e) rete energia elettrica e gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) rete telefonica e impianti radio base;
- 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.
- l) aree per impianti tecnologici di interesse pubblico di cui agli artt. 10 e 11 delle presenti disposizioni attuative.

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:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo;
- d) mercati di quartiere;
- e) delegazioni comunali;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree a verdi di quartiere.

Costituiscono inoltre opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli impianti di depurazione (L. 475/88);
- b) Gli edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi come disciplinate dalla parte II, Titolo IV, Capo III della L.R. 12/2005.
- c) 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 DESTINATE A SERVIZI

1. Tutte le aree destinate dal presente piano alle urbanizzazioni primarie e secondarie potranno essere utilizzate per la realizzazione di opere e servizi pubblici e vengono assoggettate, ai sensi del comma 12 della LR 12/05, a vincolo ablativo per la cui efficacia temporale valgono le disposizioni di cui all'art. 9, comma 12, D.P.R. n. 327/2001 ed al secondo periodo del sopra citato comma della LR 12/05, salvo quanto disposto al comma successivo.
2. Sulle aree destinate dal presente Piano alla realizzazione di opere e attrezzature e servizi relativi all'urbanizzazione secondaria, fino a quando non interverrà la dichiarazione di pubblica utilità finalizzata ad opere la cui realizzazione viene su di esse promossa dal Comune, se non risulteranno interessate da previsioni del programma triennale delle opere pubbliche o di piani attuativi approvati aventi ad oggetto la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, potrà essere prospettata dai proprietari, sempre ai sensi del comma 12 dell'art 9 della LR 12/05, la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale. Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, potrà dichiarare ammissibile detta realizzazione oppure motivatamente escluderla. Nell'ipotesi di accoglimento della richiesta, il progetto relativo all'attrezzatura privata da realizzare sarà accompagnato da bozza di convenzione il cui testo andrà concordemente definito con i competenti uffici comunali.



3. L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona.
4. 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.
5. Per le aree con previsione o destinazione a servizio pubblico e/o di interesse generale è ammessa la facoltà di attivare l'istituto della permuta con aree, ritenute d'interesse per il disegno della città pubblica o della rete ecologica comunale, applicando un parametro di almeno 3 mq di St da reperire ogni mq di ST, da formalizzarsi con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Ove suddetta permuta risulti contestuale alla presentazione di titolo abilitativo per l'edificazione dell'area a servizio permutata, è richiesto il permesso di costruire convenzionato.
6. I proprietari delle aree di cui al presente articolo, anche dopo la scadenza del termine di efficacia quinquennale del vincolo ablativo, potranno chiedere l'applicazione delle disposizioni relative alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale.
7. In generale nelle aree destinate a verde pubblico non è ammessa alcuna edificazione. Potranno esservi realizzati manufatti per il gioco dei bambini e dei ragazzi e chioschi per il ricovero di attrezzi e materiali. La realizzazione nelle aree di verde pubblico di eventuali ulteriori attrezzature o servizi, anche a gestione privata, quali chioschi bar e ristoranti, dovrà essere oggetto di specifica procedura di evidenza pubblica, nel rispetto delle disposizioni di legge, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
8. La realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.
9. I progetti per la realizzazione delle aree destinate a verde pubblico ed attrezzature sportive, siano essi di iniziativa pubblica o privata, devono essere accompagnati dalla specifica verifica del fabbisogno di spazi per parcheggio pertinenziale e pubblico e dalla dimostrazione delle modalità di reperimento delle relative aree.
10. Regime transitorio delle aree per servizi e spazi pubblici.
Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, è vietata la realizzazione su di esse di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto. Sugli edifici esistenti all'interno di dette aree sono consentiti gli interventi conservativi previsti dalla legge per gli edifici non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione.

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:
 - 2.1. Ambiti edificabili di ricollocazione delle quantità di SLP da acquisire obbligatoriamente per conseguenza dell'indice di perequazione (ambiti di atterraggio), così definiti:
 1. le aree di trasformazione di cui all'Allegato 01 delle disposizioni attuative del Documento di Piano, nelle modalità e secondo gli indici definiti dalle singole schede di trasformazione;
 2. ambiti del tessuto urbano consolidato, nelle modalità e secondo gli indici definiti dalle specifiche norme d'ambito di cui al capo I del Titolo III delle disposizioni attuative del Piano delle Regole (cfr. "Utilizzo obbligatorio della perequazione");



3. ambiti antropizzati da riqualificare che concorrono alla progettazione del corridoio della rete verde di ricomposizione paesaggistica, disciplinati dalle presenti disposizioni attuative, nelle modalità e secondo gli indici definiti dalla specifica norma d'ambito (art. 26 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole);
4. È previsto altresì il ricorso obbligatorio all'istituto perequativo per le seguenti tipologie di intervento all'interno del tessuto urbano consolidato:
 - a) interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti non residenziali all'interno dei tessuti edificati prevalentemente residenziali, nelle modalità e secondo i parametri definiti dalle specifiche norme d'ambito (artt da 16 a 18 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole);
 - b) interventi di cambio di destinazione d'uso e ampliamento di superfici di vendita commerciali esistenti all'interno delle zone D non residenziali, nelle modalità e secondo i parametri definiti dalla specifica norma d'ambito (art. 19 commi 6 e 8 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole);
 - c) interventi all'interno degli Ambiti di ricomposizione plani volumetrica (ARPV) del tessuto edilizio storico di cui al comma 11 articolo 15 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole al fine del raggiungimento dei parametri urbanistici consentiti.
- 2.2. aree private con diritti volumetrici teorici di perequazione da acquisire (aree di decollo):
 - a) Ambiti di ricomposizione paesaggistica (ARP) che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale, interni alla rete verde provinciale
 - b) Ambiti di consolidamento ambientale (ACA) della rete verde
 - c) Ambiti di ricomposizione paesaggistica locale (ARL)
3. Nelle aree di trasformazione di cui all'Allegato 01 delle disposizioni attuative del Documento di Piano 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. Agli ambiti di cui al comma 2.2. è attribuita una capacità edificatoria teorica, definita diritto volumetrico (espressa in mq/mq). Suddetta capacità edificatoria teorica si traduce in diritti edificatori che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime, nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune.
5. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di atterraggio sopra specificate al comma 2.1. per il soddisfacimento della Slp che deve essere obbligatoriamente reperita, per conseguenza dell'indice (o quota) di perequazione assegnato alle aree edificabili di cui al comma 2.1 con il concorso dei diritti edificatori, prodottisi negli ambiti esterni (aree private con diritti volumetrici di perequazione da acquisire), da trasferire nei comparti specificati al comma 2.1 come specificato al successivo comma.
6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il Piano definisce per ogni tipologia di area edificabile di cui al comma 2.1. le modalità di reperimento della quota di Slp che deve essere obbligatoriamente reperita mediante il ricorso all'istituto della perequazione, secondo le possibili seguenti casistiche:
 1. definizione di una quota stabilita fissa di SLP, in termini di mq di Slp che deve essere obbligatoriamente reperita mediante il ricorso all'istituto della perequazione. In tal caso la capacità edificatoria realizzabile all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice premiale Ip, è definita dall'indice It attribuito all'area e comprensiva della quota fissa di SLP che deve essere obbligatoriamente reperita mediante il ricorso all'istituto della perequazione
 2. definizione dell'indice di perequazione (Itp) assegnato all'intera ST o SF dell'area di intervento, espressivo della quota di Slp che deve essere obbligatoriamente reperita per conseguenza dell'indice di perequazione assegnato all'intera ST o SF dell'area di intervento. In tal caso la



somma degli indici I_t o I_f e I_{tp} definisce la capacità edificatoria realizzabile all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice premiale I_p di cui al seguente articolo.

3. definizione dell'indice di perequazione (I_{tp}) espresso in termini parametrici (m^2/m^2) e percentuali sulla SLP realizzabile applicando l'indice territoriale I_t o fondiario I_f stabilito. Nel caso di applicazione dell'indice territoriale I_t , la capacità edificatoria realizzabile all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice I_p , è definita dall'indice I_t o I_f stesso, dunque comprensiva della SLP che deve essere obbligatoriamente reperita mediante il ricorso all'istituto della perequazione. Nel caso di applicazione dell'indice fondiario I_f , la somma dell'indice I_f e I_{tp} definisce la capacità edificatoria realizzabile all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice premiale I_p di cui al seguente articolo.
4. m^2 di SLP aggiuntiva da reperirsi per il raggiungimento di un indice I_t o I_f massimo consentito superiore all'indice I_t o I_f conseguito inferiore. In tali casi la capacità edificatoria realizzabile all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice I_p , è definita dall'indice I_t o I_f massimo consentito previsto
7. Il conferimento dei diritti edificatori per il soddisfacimento della S_{lp} che deve essere obbligatoriamente reperita mediante il ricorso all'istituto della perequazione, può in particolare avere luogo in relazione alle seguenti aree private con diritti volumetrici teorici di perequazione da acquisire:
 1. Ambiti di ricomposizione paesaggistica (ARP), come individuate nella Tavola PR_02, il cui diritto edificatorio in perequazione (I_{tp}) è pari a 0,175 m^2/m^2 per gli ambiti ARP.2, ARP.3 e ARP.5, diversamente pari a 0,1 m^2/m^2 , in virtù della differente stratificazione del sistema dei limiti insediativi vigente
 2. Ambiti di consolidamento ambientale (ACA) della rete verde, il cui diritto edificatorio in perequazione (I_{tp}) è pari a 0,05 m^2/m^2 , in virtù della differente stratificazione del sistema dei limiti insediativi vigente
 3. Ambiti di ricomposizione paesaggistica locale (ARL), il cui diritto edificatorio in perequazione (I_{tp}) è pari a 0,15 m^2/m^2 ed applicabile solo per gli ambiti esterni al perimetro delle aree di trasformazione previste dalla Variante. Suddetto diritto edificatorio pari a 0,15 m^2/m^2 è applicabile anche ai fini dell'indice premiale I_p , definito nel seguente articolo, per quegli interventi in aree edificabili non soggetti a obbligo di perequazione, a seguito di cessione gratuita all'amministrazione comunale.
8. 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 produttiveIn considerazione delle effettive destinazioni d'uso della s_{lp} definite in fase attuativa, ogni m^2 di s_{lp} generato da area cui è attribuito un diritto volumetrico è pertanto pari a:
 - 1 m^2 di s_{lp} per destinazioni residenziali (u_R), commerciali e terziarie (u_T);
 - 2 m^2 di s_{lp} per destinazioni produttive (u_l).
9. 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.
10. L'Amministrazione comunale stanZIA a bilancio le somme necessarie al finanziamento delle acquisizioni di cui al comma 10
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 l'anno di vigenza della Variante,



l'atto di riferimento vigente 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 altre aree private con diritti volumetrici teorici di perequazione da acquisire rappresentate nella Tavola PR_02 o la realizzazione/manutenzione dei servizi.
13. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione sono commerciabili. A tal fine il comune ha istituito il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni.
14. 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.
15. E' fatta salva la possibilità di monetizzazione del valore equivalente delle aree da acquisire, secondo il prezzo stabilito di cui al comma 12, per interventi con superfici di SLP perequativa fino a 250 mq, qualora il registro dei diritti edificatori risultasse esaurito.
16. 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.
17. Tutti i terreni acquisiti a titolo perequativo e compensativo dovranno essere non alienabili e adibiti a verde permanente, fatto salvo le facoltà di permuta ai sensi del c. 4 art. 11 della Lr. 12/2005 e smi, in caso di rilevante interesse pubblico e/o generale motivato.

ART.5 AREE A SERVIZI MINIMI DA GARANTIRE

1. Nelle aree sottoposte a Piano Attuativo, per interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione è prevista:
 - a) per le destinazioni residenziali: una dotazione di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico, qui inteso come corrispondente a 150 mc di nuova edificazione, ridimensionabili fino a 18 mq/ab in funzione delle riduzioni applicabili a seconda delle compensazioni dovute di cui al seguente comma. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, tale previsione può essere monetizzata fino al 50%, a condizione che la quota rimanente venga garantita per la realizzazione di aree a parcheggio. Qualora il Piano attuativo interessi aree già urbanizzate, la dotazione di aree a servizio di cui al precedente punto è ridotta a 18 mq/ab teorico, fatte salve le medesime facoltà di monetizzazione.
 - b) per le destinazioni produttive: è prevista una dotazione di aree a servizi pari al 20% della Slp, monetizzabili al massimo fino al 30%.
 - c) per le funzioni direzionali e ricettive: 100% SLP, monetizzabile al massimo nella misura del 30%.
 - d) per le funzioni commerciali:
 - 100% della SLP per le medie strutture di vendita MS2 e MS3
 - 200% della SLP per le grandi strutture di vendita GSPer gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti e per quelle che effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al minuto, le percentuali e le dotazioni sopra definite si applicheranno come se la SLP complessivamente impegnata fosse ridotta rispettivamente a 1/8 o a 1/2.



La dotazione di parcheggi di cui al presente articolo può essere assicurata con la cessione delle relative aree al Comune oppure, quando questa non sia ritenuta opportuna dal Comune, con l'asservimento perpetuo delle stesse ad uso di parcheggio pubblico o con regolamento d'uso, con trascrizione nei registri immobiliari.

2. Sono definite le seguenti riduzioni di dotazione di aree a servizi all'interno dei Piani attuativi residenziali in funzione delle compensazioni richieste ai sensi del Titolo V del Piano delle Regole:
 - i. In caso di interventi soggetti a compensazione territoriale per consumo di suolo, di cui all'art. 27 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole, è prevista una riduzione della quota di aree minime a servizi da garantire, di cui al precedente comma, pari a 2 mq/ab;
 - ii. In caso di interventi soggetti a compensazione all'interno della rete verde di ricomposizione paesistica provinciale, di cui all'art. 28 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole, è prevista una riduzione della quota di aree minime a servizi da garantire, di cui al precedente comma, pari a 3,5 mq/ab;
 - iii. In caso di interventi interessanti aree agricole allo stato di fatto e soggetti a maggiorazione del contributo di costruzione, di cui all'art. 29 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole, è prevista una riduzione della quota di aree minime a servizi da garantire, di cui al precedente comma, pari a 3 mq/ab;
3. Nelle aree sottoposte a Permesso di costruire convenzionato, devono essere reperite le quote di cui ai commi precedenti, e possono essere interamente monetizzabili, ove esterne alle aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano, qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione. Per le sole destinazioni residenziali, all'esterno delle aree di trasformazione, per interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione, la dotazione di aree a servizi, da verificarsi sulla intera SLP di intervento, è da intendersi ridotta del 50% e può essere interamente monetizzabili qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione.
4. Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente a mutamenti di destinazione d'uso.

Le aree a servizio conseguenti ad un cambio di destinazione d'uso ammissibile, come disciplinato dall'articolo 51 della legge 12/2005 e senza demolizione sono le seguenti:

Per soglie dimensionali inferiori ai 150 mq, non viene effettuata la verifica degli standard. La verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria per la sola quota di superfici > 150 mq secondo le seguenti dotazioni minime:

Per funzioni residenziali		
Da 151 mq a 500 mq	9 mq/ab	Monetizzabili 100%
Oltre i 500 mq	18 mq/ab	Monetizzabili 100%
Per funzioni direzionali – terziarie		
Da 151 mq a 500 mq	50%	Monetizzabili 100%
Oltre i 500 mq	100%	Monetizzabili 100%
Per funzioni produttive	20%	Monetizzabili 100%

Nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili esistenti vadano a configurare una nuova destinazione ad attività commerciali, la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria per SV > mq 400 secondo le seguenti dotazioni minime:



Interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato residenziale: 80% della SLP per le medie strutture di vendita MS2 e MS3

Interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato produttivo (aree D1, D2):

- 75% della SLP per le medie strutture di vendita MS2 e MS3;
- 200% della SLP per le grandi strutture di vendita GS.

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 AREE PRIVATE CON DIRITTI VOLUMETRICI DI PEREQUAZIONE DA ACQUISIRE

1. Sono aree destinate all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Pubblica tramite l'attribuzione dell'indice perequativo descritto all'art.4, dunque per servizi di interesse sovracomunale (ARP e ACA) e comunale (ARL) appartenenti al sistema agricolo e ambientale deputati alla connessione ambientale con il PLIS del Grugnotorto.
2. Tale capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici, espressi in mq di Slp 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.4 delle presenti norme.
3. Tali aree svolgono, a differente titolo, uno specifico ruolo ecologico e paesaggistico funzionale alla qualità degli insediamenti residenziali e alla vita degli abitanti, nonché consentono la creazione di una continuità delle aree verdi di rilevanza sovra comunale con quelle di rilevanza locale
4. Tali aree, non sono edificabili, sono destinate a verde permanente, e devono essere mantenute in buono stato fino alla loro cessione nel rispetto di quanto previsto dallo stesso art.4.
5. Fatta salva la prioritaria funzione ambientale, che sarà perseguita attraverso i rimboschimenti, il riequipaggiamento di sentieri, il miglioramento della biodiversità vegetale, in queste aree sarà possibile l'insediamento di spazi a servizio nel rispetto della norma di zona prevalente. A tal fine, a seguito di acquisizione da parte dell'amministrazione:
 - a) Gli ambiti di ricomposizione paesaggistica (ARP) che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale acquisiranno la disciplina urbanistica degli ambiti "verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica" di cui all'art. 21 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole, per ciò che concerne le "aree verdi comunali di ricomposizione paesaggistica" disciplinate dal seguente art. 9 delle presenti norme;



- b) Gli ambiti di consolidamento ambientale (ACA) della rete verde acquisiranno la disciplina urbanistica delle “aree verdi comunali di ricomposizione paesaggistica, all’interno del Plis” disciplinate dal seguente art. 9 delle presenti norme;
 - c) Gli ambiti di ricomposizione locale (ARL) acquisiranno la disciplina urbanistica degli ambiti “verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica” di cui all’art. 21 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole, per ciò che concerne le “aree verdi comunali di ricomposizione paesaggistica” disciplinate dal seguente art. 9 delle presenti norme.
6. All’interno delle aree di consolidamento ambientale (ACA) della rete verde le funzioni dovranno essere compatibili con quanto previsto dalla normativa regionale vigente dei Parchi locali di interesse sovra comunale nonché della rete verde provinciale di cui all’art. 31 delle norme di attuazione del Ptcp vigente. 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. E’ altresì possibile lo svolgimento di alcune specifiche attività agricole e florovivaistiche, a fini didattici e/o di ricerca, 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. In queste aree sarà incentivato il ricorso a tecniche di coltivazione biologica, anche in collaborazione con aziende agricole della zona
 7. All’interno degli ambiti di ricomposizione paesaggistica (ARP) e locale (ARL) potranno essere realizzate altresì attrezzature e percorsi ciclabili e pedonali volti a consentire una piena fruizione degli spazi aperti e delle eventuali aree boscate esistenti, a completamento delle specifiche connessioni previste nel Piano dei Servizi.
 8. Tutti i terreni acquisiti a titolo perequativo e compensativo dovranno essere non alienabili, fatto salvo le facoltà di permuta ai sensi del c. 4 art. 11 della Lr. 12/2005 e smi, in caso di rilevante interesse pubblico e/o generale motivato

ART.9 AREE A VERDE NON ATTREZZATO COMUNALI

1. Sono aree di proprietà pubblica comprese nel sistema della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale di cui all’art. 31 delle norme del Ptcp vigente, da valorizzare da un punto di vista della connettività ambientale, per la connessione con il verde urbano, anche di interesse storico attraverso interventi di ricomposizione ambientale e paesistici funzionali anche alla fruizione pubblica.
2. A tal fine, tali aree potranno essere attrezzate con spazi per la sosta per gli adulti e i bambini, in coerenza con la normativa regionale vigente in materia di disciplina dei Plis, ove ricompresi in esso.

ART. 10 AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO

Sono le aree destinate alla realizzazione di impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, quali impianti di depurazione, piattaforme di trattamento o raccolta dei rifiuti, centrali telefoniche, stazioni delle infrastrutture di trasporto dell’energia, serbatoi ed impianti dell’acquedotto nonché delle relative strutture per la manutenzione, impianti per la produzione di energia, nonché delle relative strutture per la manutenzione. Tali aree sono equiparate a quelle destinate alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie



ART. 11 IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all' art.38.
3. La posa delle infrastrutture per le telecomunicazioni, da assentire nel rispetto del presente articolo, e del vigente regolamento comunale. non è soggetta all'autorizzazione di cui all'art. 39 della Legge Regionale n° 26/2003 ed è realizzabile mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 19 della L, 241/1990 così come previsto dall'art. 45 della Legge Regionale n° 7/2012.,
4. Sul territorio comunale sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto del Regolamento specifico di competenza comunale
5. La distanza minima dai confini di proprietà (Dc) deve essere di metri 5,00; la distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.
6. Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all'altezza della struttura medesima.
7. Nelle aree a servizi pubblici per la residenza o per l'industria, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigenza del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con il Comune che disciplini i rapporti con l'opera stessa.

ART. 12 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE RELIGIOSE

1. Nelle aree destinate all'attività religiosa e di culto é consentita la realizzazione, con titolo abilitativo semplice, degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature di proprietà e gestione dell'Ente istituzionalmente competente, connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, educativa).
2. La servitù di uso pubblico di tali attrezzature é soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto: pertanto la realizzazione e la gestione delle attrezzature non è assoggettata alla stipula di alcuna convenzione.
3. Per quanto non trattato dalle presenti norme si applicano, alle aree per attrezzature religiose le disposizioni degli articoli da 70 a 73 della LR 12/05

ART. 13 AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI

Le aree interessate dai cimiteri esistenti e previsti sono destinate alla realizzazione delle strutture cimiteriali. Le aree circostanti, costituenti le relative fasce di rispetto, sono destinate al loro ampliamento e alla salvaguardia igienico ambientale. In tali aree, oltre alle opere cimiteriali, sono consentite esclusivamente quelle ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale. È vietata la costruzione di nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che



presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno come disposto dalla vigente disciplina di legge.

ART. 14 COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI COL PROGRAMMA COMUNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

In sede di formazione del Bilancio comunale e di approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del presente Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle indicativamente previste dal Piano dei Servizi è possibile nel rispetto delle disposizioni contenute nel precedente art. 3 e dell'art. 9, comma 15 della LR 12/05.