

CITTA' DI VAREDO
Provincia di Monza Brianza



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

Variante generale al PGT Documento di Piano

ex art. 8 L.r. 12/2005 s.m.i.



Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi MAGGIO 2015

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 ____/____/_____

Maggio 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



Città di Varedo

Variante generale al Piano di Governo del Territorio
Disposizioni attuative del Piano dei Servizi

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. 05
Art. 6	Aree per servizi privati	pag. 06
Art. 7	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali, produttivi e per la mobilità'	pag. 06
Art. 8	Aree private con diritti volumetrici di perequazione da acquisire	pag. 07
Art. 9	Aree a verde comunali di ricomposizione paesaggistica	pag. 07
Art.10	Infrastrutture tecnologiche	pag. 08
Art. 11	Riqualificazione di aree a servizi	pag. 08



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. Il 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:
 - PSD1 - Carta delle proprietà comunali e di altri enti pubblici
 - PSD2 - Atlante dei servizi esistenti
 - PSD3 - Servizi esistenti e previsti
 - PSD4 - 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 dai seguenti elaborati da intendersi parte integrante del Piano dei Servizi vigente:

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;
 - 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:
 - 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. 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. 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 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.
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.
9. Le disposizioni di cui ai commi 3 fino a 8 del presente articolo non si applicano in caso di aree già di proprietà pubblica.
10. 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. Dove suddetta permuta risulti contestuale alla presentazione di titolo abilitativo per l'edificazione dell'area a servizio permutata, è richiesto il permesso di costruire convenzionato.

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 A 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, disciplinati dalle presenti disposizioni attuative al capo I del Titolo III che comportano consumo di suolo da "aree non antropizzate" o "aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato", rispetto alle classi di potenzialità di trasformazione dei suoli rappresentate nella Tavola PTCP_02, nelle modalità e secondo gli indici definiti dalle specifiche norme d'ambito
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)
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. 16-18)
 - 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)

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 A 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 (Itp) 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 raggiungimento dell'indice di edificazione, di cui al seguente comma, ovvero per l'assolvimento degli obblighi di perequazione richiesti dalle specifiche casistiche di intervento di cui al comma 2.1.
 6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, le aree edificabili di cui al comma 2.1 sono disciplinate da due distinti indici: l'indice di zona (It/Lf) e l'indice di perequazione (Itp):
 - **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 Slp.
 - **l'indice di perequazione (Itp)** definisce la quota di Slp che deve essere obbligatoriamente reperita, per conseguenza dell'indice di perequazione assegnato, dallo strumento attuativo per l'edificazione all'interno del perimetro del comparto, con il concorso dei diritti edificatori, prodottisi negli ambiti esterni (aree private con diritti volumetrici di perequazione da acquisire), da trasferire nel comparto stesso come specificato al successivo comma 9.
 7. La somma degli indici It o If e Itp definisce la capacità edificatoria realizzabile all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice premiale Ip di cui al seguente articolo. Nei casi in cui la quota di Slp che deve essere obbligatoriamente reperita mediante il ricorso all'istituto della perequazione è espressa in termini parametrici (mq/mq) rispetto alla SLP realizzabile applicando l'indice territoriale It o fondiario If stabilito, la capacità edificatoria realizzabile all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice Ip, è definita dall'indice It o If stesso.
 8. Il conferimento dei diritti edificatori per il soddisfacimento della Slp che deve essere obbligatoriamente reperita, per conseguenza dell'indice di perequazione assegnato alle aree edificabili di cui al comma 2.1., 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 (Itp) è pari a 0,175 mq/mq per gli ambiti ARP.2, ARP.3 e ARP.5, diversamente pari a 0,1 mq/mq, 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 (Itp) è pari a 0,05 mq/mq, in virtù della differente stratificazione del sistema dei limiti insediativi vigente
 3. Ambiti di ricomposizione paesaggistica locale (ARL), il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,15 mq/mq ed applicabile solo per gli ambiti esterni al perimetro della aree di trasformazione previste dalla Variante. Suddetto diritto edificatorio pari a 0,15 mq/mq è applicabile anche ai fini dell'indice premiale Ip, definito nel seguente articolo, per quegli interventi in aree edificabili non soggetti a obbligo di perequazione, a seguito di cessione gratuita all'amministrazione comunale.
 4. Nel tessuto consolidato la cessione all'Amministrazione Comunale di aree, ritenute d'interesse, comporta il riconoscimento di un indice perequativo sull'area ceduta pari a 0,2 mq/mq
9. 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).

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. L'Amministrazione comunale stanZIA a bilancio le somme necessarie al finanziamento delle acquisizioni di cui al comma 10
12. 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.
13. 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_Q2 o la realizzazione/manutenzione dei servizi.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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, ovvero riducibile fino a 18 mq/ab in funzione 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 realiz-



zazione 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 GS

Per 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:

Compensazione per consumo di suolo	2 mq/ab
Compensazioni per rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale	3,5 mq/ab
Compensazioni per aree agricole allo stato di fatto	3 mq/ab

3. Nelle aree sottoposte a Permesso di costruire convenzionato, se in aree di trasformazione del Documento di Piano, devono essere reperite le quote di cui ai commi precedenti; all'esterno delle aree di trasformazione, per interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione, la dotazione di aree a servizi per le destinazioni residenziali sono da intendersi ridotte del 50% e possono 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		
Fino a 500 mq	9 mq/ab	Monetizzabili 100%
Oltre i 500 mq	18 mq/ab	Monetizzabili 100%
Per funzioni direzionali - terziarie		
Fino 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 600 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 DI, 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 rogge e 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" per ciò che concerne le "aree verdi comunali di ricomposizione paesaggistica";
 - 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";
 - c) Gli ambiti di ricomposizione locale (ARL) acquisiranno la disciplina urbanistica degli ambiti "verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica" per ciò che concerne le "aree verdi comunali di ricomposizione paesaggistica"
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 o produttive, da concordare con l'amministrazione nelle varie modalità previste dal-



la 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 COMUNALI DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA

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 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" 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 realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
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 (se esistente).
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. 11 RIQUALIFICAZIONE DI AREE A SERVIZI

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: