



Comune di  
GARBAGNATE MILANESE

VARIANTE GENERALE AL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PGT

## PIANO DEI SERVIZI - PS

Norme di attuazione

Febbraio 2022

Adottato con delibera C.C. n. 7 del 31/05/2021  
Approvato con delibera C.C. n. 2 del 02/02/2022

## **COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE**

### **SINDACO**

Daniele Davide Barletta

ASSESSORE A LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA, ARREDO URBANO E BELLEZZA DELLA CITTÀ, AMBIENTE, BILANCIO E TRIBUTI, CATASTO SVILUPPO E ATTIVITÀ D'IMPRESA, COMMERCIO

Alberto Pirola

### **SEGRETARIO COMUNALE**

Roberta Beltrame

### **UFFICIO DI PIANO**

Marcello Ceriani [Responsabile Settore pianificazione, patrimonio e manutenzioni]

Paola Scognamiglio

### **CENTRO STUDI PIM**

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto]

Valentina Brambilla, Elena Corsi [Consulenti esterni]

Francesca Boeri, Evelina Saracchi [VAS]

Febbraio 2022



## Sommario

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>6</b>
CAPO I – CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI .....	6
Art.1 - Natura e contenuti del Piano dei Servizi .....	6
Art.2 - Elaborati costitutivi del Piano dei Servizi.....	6
Art.3 - Validità ed efficacia .....	6
CAPO II – PRINCIPI GENERALI.....	7
Art.4 - Relazione del Piano dei Servizi con la pianificazione sovraordinata .....	7
Art.5 - Rapporto con altri strumenti di pianificazione e programmazione settoriali.....	7
Art.6 - Relazioni con il Documento di Piano e con il Piano delle Regole .....	7
Art.7 - Aggiornamenti del Piano dei Servizi .....	7
Art.8 - Attuazione del Piano dei Servizi.....	8
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DEI SERVIZI</b> .....	<b>9</b>
CAPO I – SISTEMA DEI SERVIZI .....	9
Art.9 - Definizione e componenti.....	9
Art.10 - Dotazione di servizi.....	9
Art.11 - Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.....	9
Art.12 - Servizi privati .....	10
CAPO II – DISCIPLINE SPECIFICHE.....	10
Art.13 - Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico .....	10
Art.14 – Edilizia Residenziale Sociale.....	11
Art.15 - Aree destinate ad infrastrutture della mobilità .....	12
Art.16 - Luoghi Urbani per la Mobilità (LUM).....	12
Art.17 - Aree e attrezzature religiose .....	13
Art.18 - Aree per attrezzature e impianti tecnologici .....	13
Art.19 - Attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto .....	13
Art.20 - Impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi.....	14
CAPO III – DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI.....	14
Art.21 - Dotazione per aree e attrezzature per servizi di interesse generale.....	14
Art.22 - Opere di urbanizzazione .....	15
CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI .....	15
Art.23 – Ambiti di Compensazione (AC) .....	15
Art.24 – Progetti strategici e servizi qualitativi .....	16
Art.25 - Rete Ecologica Comunale.....	16
Art.26 – Valutazione della sostenibilità dei costi degli interventi programmati.....	17

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I – CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

#### **Art.1 - Natura e contenuti del Piano dei Servizi**

1. Il Piano dei Servizi (PS), unitamente al Documento di Piano e al Piano delle Regole, è articolazione del Piano di Governo del Territorio, ed è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della LR 12/2005.
2. Il Piano dei Servizi costituisce lo strumento di programmazione e gestione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, al fine di soddisfare i bisogni della popolazione stabilmente residente, di quella insediabile, secondo le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole, e di quella gravitante sul territorio comunale.
3. Il Piano dei Servizi disciplina le attrezzature e i servizi esistenti, consentendone la trasformazione all'insorgere di nuovi bisogni, e individua le attrezzature e i servizi previsti al fine dell'integrazione e del potenziamento dell'offerta complessiva.
4. Per il raggiungimento della finalità di cui al precedente comma, il Piano dei Servizi definisce la dotazione da assicurare negli interventi di nuova edificazione, nei piani attuativi e negli interventi realizzabili a mezzo di titolo abilitativo convenzionato, nonché a seguito di cambi d'uso che comportano un aggravio del carico urbanistico.
5. Il Piano dei Servizi risponde agli obiettivi e ai criteri indicati dal Documento di Piano (DP) per il sistema delle attrezzature e dei servizi e assicura la conformità ovvero la compatibilità delle aree destinate alla loro localizzazione con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati e di settore.

#### **Art.2 - Elaborati costitutivi del Piano dei Servizi**

1. Il Piano dei Servizi è composto dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:
  - Norme Tecniche di Attuazione
  - Allegato 1 "L'offerta dei servizi - Schede"
  - Tav. PS.01 "Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale" (scala 1:5.000);
  - Tav. PS.02 "Rete Ecologica Comunale (REC)" (scala 1:5.000).
2. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) costituisce parte integrante del Piano dei Servizi.
3. Le presenti Norme nonché gli elaborati cartografici del Piano dei Servizi hanno carattere prescrittivo.

#### **Art.3 - Validità ed efficacia**

1. Il Piano dei Servizi ha validità giuridica a tempo indeterminato. Le sue previsioni operative/gestionali sono tuttavia commisurate ad un arco temporale decennale. Il PS può essere sempre modificato, nei modi e con le procedure previste dalla legge, ovvero aggiornato ai sensi del successivo art. 7.
2. Il Piano dei Servizi si relaziona con:
  - il Documento di Piano (DP), da cui derivano gli obiettivi e le strategie generali e di cui implementa le azioni;
  - il Piano delle Regole (PR), che costituisce il riferimento e il documento di coordinamento per gli interventi sul Tessuto Urbano Consolidato e di cui il PS integra la disciplina relativamente al sistema delle aree, dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale.
3. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si rimanda alle disposizioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

## CAPO II – PRINCIPI GENERALI

### **Art.4 - Relazione del Piano dei Servizi con la pianificazione sovraordinata**

1. All'interno del territorio comunale ricompreso nel Parco delle Groane prevalgono i contenuti normativi e cartografici del relativo Piano Territoriale di Coordinamento.
2. Le aree del PTC del Parco delle Groane, se destinate alla fruizione e al soddisfacimento di bisogni di interesse generale, sono attrezzate per verde e servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, coerentemente con la disciplina dettata dalle relative Norme tecniche di attuazione del PTC del Parco.
3. Gli interventi ricadenti entro il perimetro del Parco delle Groane, sono soggetti al preventivo ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica.

### **Art.5 - Rapporto con altri strumenti di pianificazione e programmazione settoriali**

1. Al fine della razionalizzazione del sistema dei servizi a rete i contenuti del Piano dei Servizi recepiscono quelli del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS).
2. Il Piano dei Servizi costituisce atto di indirizzo per i contenuti del Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
3. Al fine del coordinamento delle previsioni di sviluppo insediativo con gli interventi infrastrutturali volti al miglioramento delle condizioni della mobilità, i contenuti del Piano dei Servizi per la viabilità e le altre infrastrutture sono coordinati con le previsioni del Piano Generale del Traffico Urbano nonché i relativi Piani Particolareggiati e di dettaglio attuativi.

### **Art.6 - Relazioni con il Documento di Piano e con il Piano delle Regole**

1. La dotazione di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano è puntualmente definita in sede di relativa pianificazione attuativa, coerentemente con le disposizioni del Documento di Piano e con quanto stabilito all'art. 21 delle presenti norme. Tali servizi fanno parte dell'offerta di servizi e di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale del presente piano.

### **Art.7 - Aggiornamenti del Piano dei Servizi**

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale, costituiscono aggiornamento al Piano dei Servizi ai sensi della LR 12/2005, art. 9, c. 15:
  - a. la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e di attrezzature pubbliche indicati nell'elaborato cartografico PS.01 "Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale";
  - b. la modifica delle "categorie" di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e di attrezzature pubbliche, come definite al successivo art. 11 delle presenti Norme;
  - c. il convenzionamento, l'asservimento o l'accreditamento di un servizio privato di interesse generale;
  - d. le modifiche di tracciati delle infrastrutture della mobilità, se detta modifica è contenuta all'interno della relativa fascia di rispetto e non pregiudica le eventuali previsioni del PGT;
  - e. la realizzazione di Servizi qualitativi, come previsto dal successivo art. 24 e dagli Indirizzi normativi del DP;
  - f. la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche, anche qualitativi e compensativi, previsti negli Ambiti di Trasformazione dal Documento di Piano e derivanti da Permessi di Costruire convenzionati. In questo caso, l'aggiornamento al PS è approvato contestualmente all'approvazione del previsto strumento attuativo o di programmazione negoziata
  - g. la realizzazione di un servizio o di un'attrezzatura pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale. In tal caso l'aggiornamento al PS è approvato contestualmente all'approvazione del progetto di opera pubblica.

## Art.8 - Attuazione del Piano dei Servizi

1. I servizi e le attrezzature, in via prioritaria, sono realizzati dall'Amministrazione Comunale. Ove l'area sia di proprietà pubblica, è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati della realizzazione e della gestione dei servizi e delle attrezzature previa apposita convenzione, da trasciversi nei registri immobiliari, che disciplini la modalità e i tempi di esecuzione delle opere - secondo il progetto approvato dal Comune -, l'uso stabilito dal PS e la gestione, oltre che la garanzia dell'utilizzo per finalità di interesse pubblico.
2. I servizi e le attrezzature interessanti aree di proprietà privata, potranno essere direttamente realizzati anche dai soggetti proprietari previo convenzionamento, secondo quanto stabilito al comma 1 del presente articolo.
3. Le finalità di cui al c. 1 sono inoltre attuate secondo le strategie individuate nel Documento di Piano ai sensi degli articoli 9 e 10 degli Indirizzi Normativi del DP.
4. Le finalità di cui al c. 1 sono altresì perseguite attraverso l'attuazione delle previsioni contenute nel Piano delle Regole per gli interventi da attuarsi a mezzo di titolo abilitativo convenzionato. Per tali aree e interventi, l'edificazione è subordinata alla stipula della convenzione allegata al titolo abilitativo, nella quale è prevista la contestuale cessione all'Amministrazione comunale o asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi e attrezzature nonché gli impegni connessi alla loro realizzazione.
5. Fatto salvo quanto indicato ai precedenti cc. 3 e 4, l'acquisizione delle aree per servizi e attrezzature, le aree destinate a infrastrutture della mobilità, nonché la loro realizzazione può avvenire tramite acquisizione bonaria, esproprio, compensazione o perequazione, di cui agli articoli 9 e 10 degli Indirizzi normativi del Documento di Piano, nei termini di legge e in coerenza al Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
6. Per gli edifici o le singole unità immobiliari aventi destinazioni funzionali in contrasto con la destinazione per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale definita dal presente PS, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo. L'amministrazione comunale può altresì assentire la realizzazione di recinzioni delle relative aree se necessarie a garantire le condizioni di sicurezza e a proteggere le stesse da fenomeni di degrado.
7. I servizi e le infrastrutture che interessano anche il territorio di comuni confinanti sono realizzati previo accordo con gli stessi. L'accordo, anche nella forma di accordo tra amministrazioni ai sensi della L. 241/90, riguarda sia la loro realizzazione che la gestione operativa.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DEI SERVIZI**

### **CAPO I – SISTEMA DEI SERVIZI**

#### **Art.9 - Definizione e componenti**

1. Si definiscono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell' art. 9 comma 10 della L.R. 12/2005, i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica, ceduti al Comune o asserviti all'uso pubblico nell'ambito di piani attuativi o di altri strumenti di attuazione delle previsioni urbanistiche.
2. Sono altresì considerati servizi di interesse pubblico o generale i servizi o le attrezzature realizzate da soggetti privati, che, a esito di un processo di valutazione e in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento risultano idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva.

#### **Art.10 - Dotazione di servizi**

1. Il Piano dei Servizi assicura la dotazione minima di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale per la popolazione residente nel Comune e per quella da insediare, così come previsto dall'art. 9, comma 3, della LR 12/2005. Concorre alla dotazione minima l'edilizia residenziale pubblica, esistente o da attuarsi nel DP, le attrezzature religiose, ai sensi rispettivamente degli artt. 9 e 71 della LR 12/2005. Tali servizi sono computati nelle dotazioni urbanistiche di legge.
2. Al fine di dimensionare la dotazione di servizi in rapporto alla popolazione insediata e da insediare, si definisce in 50 mq di SL/ab il parametro quantitativo di riferimento.

#### **Art.11 - Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale**

1. Il PS individua nella Tav. PS.01 le aree e gli edifici destinati al soddisfacimento del fabbisogno di servizi e attrezzature di interesse pubblico e generale, distinguendo, con apposita simbologia, quelli di rilevanza sovracomunale.
2. Detta individuazione comprende le aree, i servizi e le attrezzature sia di proprietà pubblica che privata esistenti e previste.
3. All'interno dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, il PS individua e specifica le seguenti categorie:
  - Strutture amministrative
  - Servizi sociali
  - Servizi sanitari
  - Istruzione
  - Cultura
  - Attrezzature sportive
  - Spazi urbani di aggregazione
  - Attrezzature religiose
  - Servizi e attrezzature cimiteriali
  - Servizi privati
  - Infrastrutture tecnologiche
  - Parchi urbani
  - Verde urbano
  - Orti
  - Attrezzature per la mobilità
  - Spazi per la sosta
  - Percorsi ciclopedonali

4. L'allegato 1 al Piano dei Servizi "L'offerta dei servizi - Schede" riporta il censimento dei servizi esistenti con le relative schede descrittive e valutative dei servizi.
5. La classificazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, di cui al precedente comma 3, è da intendersi ricognitiva. La realizzazione di servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico e generale è sempre libera in tutte le aree individuate dal PS per ogni categoria di servizio, compatibilmente con le funzioni e le attrezzature già insediate.
6. Relativamente agli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano dei Servizi, sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia nonché gli ampliamenti della superficie lorda di pavimento sino al 20% della SL esistente.
7. Ai servizi e alle attrezzature pubbliche si applicano i seguenti indici e parametri ecologico-ambientali in caso di edificazione:
  - IC ≤ 60%
  - IP ≥ 15%
  - N. Alberi= 1 albero ogni 25 mq di superficie scoperta.
1. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi di uso pubblico, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe, specificatamente indicate nel progetto. Il progetto delle singole opere dovrà rispettare le indicazioni normative vigenti per rendere utilizzabili gli spazi pubblici agli utenti deboli, compresi i portatori di handicap.
2. Ai fini del contenimento del consumo di suolo, è richiesta preferibilmente la realizzazione di parcheggi pubblici e privati di uso pubblico in strutture multipiano o interrato. Il trattamento dei parcheggi a raso o sovrastanti le strutture interrate potrà essere sviluppato secondo due distinte tematiche ecologico-ambientali:
  - a. strutture ombreggianti che supportino la realizzazione di un impianti a pannelli fotovoltaici;
  - b. copertura arborea.
10. Nell'elaborato cartografico PS.01, in scala 1:5.000, sono individuate le aree e i tracciati, esistenti e di progetto, destinati alla formazione della rete dei percorsi ciclabili e ciclopedonali di livello locale e intercomunale. Detta individuazione ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.
11. Tutti gli interventi previsti dal Piano dei Servizi dovranno rispettare i requisiti di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico previsti dalle normative di settore e le disposizioni del Regolamento Energetico comunale.

## **Art.12 - Servizi privati**

1. Il piano dei servizi identifica i "Servizi privati" che costituiscono un'ulteriore offerta di attrezzature collettive.
2. I servizi e le attrezzature interessanti aree non di proprietà pubblica, di cui all'art. 9 comma 2 delle presenti norme, potranno essere realizzati anche da privati, previa dimostrazione della coerenza con il PdS e sulla base della convenzione di cui all'art. 9 delle presenti norme, fatte salve le specifiche discipline di settore.

## **CAPO II – DISCIPLINE SPECIFICHE**

### **Art.13 - Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico**

1. I servizi relativi al sistema del verde sono finalizzati a favorire il miglioramento della qualità ambientale urbana, in ragione delle funzioni ecologiche, paesaggistiche e sociali che rivestono.
2. Gli spazi a verde si identificano in:
  - a. Parchi territoriali
  - b. Parchi urbani
  - c. Verde di quartiere
  - d. Forestazione urbana

- e. Verde d'arredo complementare ad altre strutture
  - f. Verde d'arredo (strade/parcheggi)
  - g. Filari
  - h. Orti urbani
  - i. Incolto
- 3. Rivestono carattere sovralocale gli ambiti inclusi nel Parco delle Groane e non ricompresi nei servizi di carattere comunale; tali ambiti si attuano secondo le disposizioni del PTC del Parco stesso.
- 4. Per le aree destinate a verde urbano, di cui alle lett. a) e b) del precedente c.2, si applicano le disposizioni contenute nel "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali" del PTM di Città Metropolitana di Milano.

#### **Art.14 – Edilizia Residenziale Sociale**

1. Si definiscono Servizi Abitativi Pubblici tutti gli interventi diretti alla realizzazione e gestione di alloggi sociali permanentemente destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari in stato di disagio economico, familiare ed abitativo.
2. Si definiscono interventi di Edilizia Residenziale Sociale quegli interventi che assolvono a esigenze abitative, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo, di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato, risultanti da appositi atti normativi di carattere programmatico o specifico.
3. Gli interventi di cui al comma 2 sono suddivisi in due fattispecie, ai sensi della LR 16/2016 e s.m.i:
  - a. edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, coabitazioni con servizi condivisi, edilizia convenzionata con patto di futura vendita;
  - b. edilizia in locazione a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato, residenze convenzionate per studenti universitari.
4. La realizzazione di alloggi per edilizia residenziale sociale in locazione, di cui al comma 3, lett. b., non determina fabbisogno di servizi.
5. Al fine di incrementare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale nel territorio comunale, negli Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale deve essere prevista una quota pari al 20% della SL ammessa da destinare a interventi di ERS di cui al comma 3, lett. a.
6. Negli Ambiti di Trasformazione per la città pubblica ATS 2 e ATS 3 previsti dal Documento di Piano, si prevede la realizzazione di quote di Edilizia Residenziale Sociale e/o Servizi Abitativi Pubblici secondo le quote stabilite dalle relative schede d'ambito.
7. Per l'Ambito di Trasformazione per la città pubblica ATS 3, il 50% della quota di SL prevista di cui al comma 3 lett. b., può essere convertita nelle forme previste al comma 3 lett. a. In questo caso il soggetto attuatore dovrà garantire un'utilità economica a favore dell'Amministrazione Comunale proporzionata al maggior ricavo conseguito.
8. Quote di edilizia residenziale sociale possono essere altresì previste negli interventi a destinazione residenziale soggetti a piano attuativo o assentibili a mezzo di titolo abilitativo convenzionato, secondo quanto stabilito nelle relative convenzioni allegate.
9. L'edilizia residenziale sociale di cui al comma 3, lett. b. e i Servizi Abitativi Pubblici di cui al comma 1 contribuiscono, ai sensi dell'art. 9 della LR 12/2005, alla dotazione di servizi di interesse pubblico o generale. L'edilizia convenzionata ordinaria di cui al comma 3, lett. a. non contribuisce alla dotazione di servizi di interesse pubblico o generale.
10. I proventi degli oneri di urbanizzazione degli interventi relativi alla realizzazione di funzioni urbane possono essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti anche attraverso interventi a scomputo oneri.

## **Art.15 - Aree destinate ad infrastrutture della mobilità**

1. L'ambito delle infrastrutture della mobilità comprende:
  - le sedi stradali e le relative pertinenze;
  - le sedi del trasporto su ferro.
2. Il Piano dei Servizi individua gli ambiti delle infrastrutture stradali e del ferro esistenti ed il tracciato di quelle di progetto. Tali previsioni sono individuate nella tavola PS.01.
3. I corridoi destinati alle future infrastrutture stradali d'interesse sovracomunale sono definiti con l'approvazione dei relativi progetti ad opera degli enti e degli organi individuati dalle disposizioni speciali vigenti in materia.
4. La classificazione gerarchica e funzionale della rete viaria è definita nel Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU).
5. I corridoi destinati alle future infrastrutture stradali d'interesse nazionale o regionale sono definiti con l'approvazione dei relativi progetti ad opera degli enti e degli organi individuati dalle disposizioni speciali vigenti in materia.
6. Le fasce di rispetto costituiscono arretramenti all'edificato, ai sensi degli artt. 16, 17 e 18 del Codice della Strada e degli artt. 26, 27 e 28 del Regolamento di attuazione, per quanto riguarda le infrastrutture stradali, ed ai sensi degli artt. 49 e 51 del D.P.R. 753/80, per quanto riguarda le infrastrutture su rotaia.
7. Gli impianti di distribuzione di carburanti per uso autotrazione sono regolati dalle disposizioni della LR 6/2010 e s.m.i. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti o per la ristrutturazione totale di impianti esistenti è subordinata alle verifiche di compatibilità con i requisiti di sicurezza sanitaria, ambientale e viabilistica. E' esclusa la realizzazione di nuovi impianti nelle aree ricadenti all'interno del centro abitato, ad eccezione delle previsioni contenute negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, e nelle aree incluse nel perimetro del Parco delle Groane.

## **Art.16 - Luoghi Urbani per la Mobilità (LUM)**

1. Il PGT recepisce e fa propria l'individuazione dei Luoghi Urbani per la Mobilità (LUM) di rilevanza sovracomunale, così come definiti dal PTM di Città Metropolitana di Milano (art. 35 NTA).
2. Il Piano dei Servizi, nella tavola PS.01 "Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale", definisce alla scala di maggiore dettaglio il perimetro dei LUM tenendo conto della morfologia e dell'organizzazione urbana, e dei servizi esistenti e programmati.
3. Nei LUM si localizzano le infrastrutture e i servizi necessari per il potenziamento della funzione di interscambio modale con l'obiettivo di privilegiare la connettività pubblica:
  - parcheggi per auto, per taxi, per car-sharing, e per veicoli elettrici con dotazione di punti ricarica, con specifiche aree per i mezzi condivisi e per il kiss and ride;
  - autostazioni o aree infrastrutturate dedicate alla sosta o al transito del trasporto pubblico su gomma, adeguatamente attrezzate;
  - accessi facilitati alla stazione tramite percorsi viari il più possibile diretti e rapidi;
  - eliminazione delle barriere architettoniche;
  - piste ciclabili e percorsi pedonali, in sede protetta almeno per la parte interna al LUM;
  - parcheggi per biciclette;
  - velostazioni presidiate e dotate di servizio di bike-sharing.
4. Si individuano, inoltre, le funzioni e i servizi compatibili con la funzione di interscambio modale e che contribuiscono a migliorare la sicurezza e la vivibilità dell'area:
  - uffici pubblici e funzioni terziarie, con priorità per quelle dotate di sportelli aperti al pubblico e per le strutture sanitarie di presidio territoriale;
  - scuole secondarie, strutture universitarie, strutture sanitarie, poli culturali e per l'intrattenimento, strutture sportive ad elevato afflusso di utenti;

- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita aventi, per la loro collocazione, rilevanza sovracomunale.
5. All'interno dei LUM gli interventi progettuali attuativi devono realizzare soluzioni volte a mitigare l'effetto isola di calore, come pareti e coperture fredde o verdi, macchie e filari alberati coordinati con gli interventi comunali, aree verdi, sistemi di drenaggio e incremento della permeabilità dei suoli.
  6. La funzione residenziale è prioritariamente localizzata all'esterno del perimetro del LUM e adeguatamente collegata alla fermata con percorsi pedonali protetti. Entro il perimetro dei LUM interni al tessuto urbano consolidato è ammessa, per il contributo che può dare alla vivibilità e alla sicurezza dell'area, e non deve occupare una superficie superiore al 70% della superficie territoriale inclusa nel LUM. Nei LUM esterni, o parzialmente esterni, al tessuto urbano consolidato, la funzione residenziale non deve occupare una superficie superiore al 30% della superficie territoriale inclusa nel LUM.
  7. Le nuove funzioni insediative devono prioritariamente essere collocate in aree dismesse o abbandonate, ove presenti all'interno del perimetro del LUM.

### **Art.17 - Aree e attrezzature religiose**

1. Le aree per le attrezzature religiose sono le aree interessate dalla presenza di istituti ed edifici per il culto, così come previsto dalla legge regionale 12/2005 agli articoli 70 e 71 a cui si rinvia per quanto non disposto dalle presenti norme.
2. Non necessitano di alcuna convenzione le attrezzature religiose affidate alla gestione degli enti rappresentanti delle comunità religiose, di cui all'art. 70 della LR 12/2005, essendo in tal caso già adeguatamente garantito l'uso pubblico dalla natura dell'ente gestore.

### **Art.18 - Aree per attrezzature e impianti tecnologici**

1. Le aree destinate ad attrezzature e impianti tecnologici devono essere equipaggiate con idonee fasce di mitigazione ambientale arboreo-arbustive, con funzione di protezione dalle emissioni inquinanti e acustiche prodotte dagli impianti tecnici.
2. Le reti energetiche sono costituite da impianti di distribuzione dell'energia elettrica (centrali e cabine elettriche, centri di ricerca, stazioni e sottostazioni elettriche, unità e poli operativi) e impianti di distribuzione gas/metano (cabine, impianti di cogenerazione e impianti di teleriscaldamento). In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche devono osservare le distanze minime prevista dalla legge.
3. Le reti idriche e fognarie sono costituite da impianti di distribuzione dell'acqua potabile e di smaltimento delle acque reflue e meteoriche.
4. La realizzazione delle attrezzature e degli impianti è di norma di competenza degli Enti gestori, con intervento diretto, secondo i criteri definiti dal Regolamento di Attuazione del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo, allegato al presente Piano dei Servizi, nonché nel rispetto delle disposizioni dettate dal Piano delle Regole.

### **Art.19 - Attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto**

1. Costituiscono le aree per attrezzature cimiteriali quelle interessate dai cimiteri esistenti e dalle relative fasce di rispetto. All'interno delle fasce di rispetto, è possibile l'ampliamento delle sue strutture e la realizzazione di opere complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, chioschi per la vendita di fiori.
2. L'articolo 338 del testo unico leggi sanitarie, approvato con R.D. n. 1265 del 1934 e l'articolo 57 del d.P.R. n. 285 del 1990 (Regolamento di polizia mortuaria), vieta l'edificazione nelle aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale dei manufatti che, per durata, inamovibilità ed incorporazione al suolo, possono qualificarsi come costruzioni edilizie, come tali, incompatibili con la natura insalubre dei luoghi e con l'eventuale futura espansione del cimitero.
3. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriali per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del

10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dall'art. 27 della LR n. 12/2005.

#### **Art.20 - Impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi**

1. Ai sensi "Codice delle comunicazioni elettroniche" di cui al D.lgs. n. 259/2003, che risponde a regole di semplificazione amministrativa e di celerità di diretta derivazione comunitaria, gli impianti e le infrastrutture della rete di telecomunicazione sono assimilati, ad ogni effetto, alle opere di urbanizzazione primaria e pertanto, nella valutazione della localizzazione di tali impianti, sono prioritariamente considerate le esigenze tecniche finalizzate alla copertura del servizio. Nell'ambito del procedimento di autorizzazione all'installazione dei sistemi per il servizio di telefonia cellulare, disciplinato all'art. 87 del codice, l'ARPA valuta la compatibilità dei singoli progetti con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti dalla L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e con la LR 11/2001.
2. La localizzazione delle antenne dovrà prioritariamente interessare aree pubbliche. Ove la localizzazione di sistemi per il servizio di telefonia cellulare interessi aree comunali, i tralicci devono essere progettati in modo da poter contestualmente ospitare gli impianti di più operatori. I rapporti tra operatore e Amministrazione comunale sono regolati da apposita convenzione.
3. Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le norme e le esigenze di mobilità e non dovranno interferire con beni di rilevanza paesaggistica, storica e ambientale. Le installazioni dovranno contenere al massimo l'impatto visivo.

### CAPO III – DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

#### **Art.21 - Dotazione per aree e attrezzature per servizi di interesse generale**

1. Nel caso di interventi subordinati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, secondo la disciplina dettata dal Piano delle Regole per il tessuto urbano consolidato e dal Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione, nonché nei casi di mutamento della precedente destinazione d'uso che comporti un incremento del carico urbanistico, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale viene stabilita in ragione della funzione insediata, secondo i seguenti parametri minimi:
  - 18 mq/ab per edilizia residenziale sociale;
  - 35 mq/ab. per la residenza;
  - 20% della St per le funzioni produttive;
  - 100% della SIp insediabile per le funzioni terziarie, commerciali e ricettive.
2. I Servizi Abitativi Pubblici e l'Edilizia Residenziale Sociale di cui alla lett. b., comma 3, art. 14 delle presenti norme non determina la necessità di reperire nuova dotazione.
3. Il fabbisogno di servizi per le funzioni commerciali è disciplinato all'interno del Titolo III delle norme di attuazione del Piano delle Regole, all'art. 43.
4. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili comportanti la realizzazione di opere edilizie implicano una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale nei seguenti casi:
  - mutamento d'uso dalla categoria funzionale residenziale [R] alle categorie: ricettivo e servizi privati [T], direzionale [D], commerciale [C];
  - mutamento d'uso dalla categoria funzionale produttiva [P] alle categorie: residenziale [R], ricettivo e servizi privati [T], direzionale [D], commerciale [C];
  - mutamento d'uso dalla categoria funzionale rurale o ex rurale a qualsiasi altra categoria funzionale.
5. Per i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, anche senza opere edilizie, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, dovrà essere verificata la dotazione aggiuntiva di aree per servizi e attrezzature di interesse generale dovuta per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.

6. Per le attività economiche la dotazione minima di parcheggi non deve essere inferiore al 50% del totale come definito dall'art. 43 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. Nelle schede degli ambiti di trasformazione viene inoltre identificata la percentuale della dotazione minima da localizzare nell'ambito.
7. Con riferimento all'interesse prioritario dell'Amministrazione comunale all'acquisizione di aree fruibili dall'intera comunità e non residuali, in alternativa al reperimento delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, è ammessa la loro monetizzazione, nei casi e secondo le modalità di cui all'art. 46 della LR 12/2005, purché venga garantito il reperimento della quota relativa alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, anche realizzati in struttura. Negli Ambiti di Trasformazione, disciplinati dal Documento di Piano, le Schede di Indirizzo fissano per ciascun ambito la percentuale della dotazione minima da localizzare all'interno dell'ambito e quella da monetizzare. Per la parte eccedente tale dotazione minima da localizzare, riportata nelle schede, nonché negli interventi previsti dal Piano delle Regole, è consentita la monetizzazione.
8. Con riferimento alla possibilità prevista dalla LR 12/2005, all'art. 46, c. 1, dell'utilizzazione dei proventi della monetizzazione per la realizzazione opere previste nel Piano dei Servizi, la diretta realizzazione da parte dell'operatore di opere incluse nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ovvero di servizi e attrezzature previste dal presente piano, compresi i servizi qualitativi come disciplinati al successivo art. 24, compensa la mancata cessione delle aree per servizi e attrezzature al pari della monetizzazione.

## **Art.22 - Opere di urbanizzazione**

1. I servizi, le attrezzature, le reti energetiche, idriche e fognarie nonché di distribuzione del gas- metano, le infrastrutture della mobilità comunale, cui ai precedenti artt. 11, 13, 15, 16, 17, 18 e 19, costituiscono le opere di urbanizzazione primaria, presupposto all'edificazione, e le opere di urbanizzazione secondaria necessarie per la vita civile, pubblica, collettiva dell'intero comune, delle frazioni e dei quartieri.
2. Gli oneri di urbanizzazione, da stabilirsi con delibera di Consiglio Comunale, sono determinati con riferimento ai costi delle opere di cui al primo comma, previste dal presente PS e dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche, con riferimento all'elencazione delle opere contenuta all'art. 44 della LR 12/2005.
3. A scomputo totale o parziale del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della LR 12/2005, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione nel rispetto della normativa di settore, secondo quanto stabilito nella convenzione urbanistica di cui al precedente art. 8.
4. Per gli interventi in aree non dotate delle necessarie opere di urbanizzazione, e soggette a titolo abilitativo convenzionato, secondo le previsioni del PR, unitamente allo schema di convenzione dovrà essere presentato apposito progetto delle opere stesse.

## **CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI**

### **Art.23 – Ambiti di Compensazione (AC)**

1. Gli Ambiti di Compensazione sono individuati dal Piano dei Servizi nell'elaborato cartografico PS.01 "Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale", ai sensi dell'art. 11, comma 3 della LR 12/2005. Tali ambiti sono finalizzati al potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti.
2. L'attuazione degli Ambiti di Compensazione avviene per mezzo del principio di cessione compensativa, che non prevede l'attribuzione di alcuna edificabilità propria all'area che sarà oggetto di cessione, ma si individua un corrispettivo, in forma di diritti edificatori, calcolato nella misura di 0,10 mq di SL ogni 1 mq di ST, secondo il principio di cessione compensativa. Tali diritti edificatori dovranno essere trasferiti nella quota di incremento volumetrico massima prevista negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano o, secondo i limiti stabiliti dall'art. 8 del Piano delle Regole, nel Tessuto Urbano Consolidato.
3. In fase di attuazione l'Amministrazione Comunale verificherà la congruità per estensione e conformazione

delle aree da cedere, in coerenza con i programmi comunali e le previsioni del PS. Valuterà inoltre forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle stesse.

#### **Art.24 – Progetti strategici e servizi qualitativi**

1. I progetti strategici e i servizi qualitativi rappresentano quelle specifiche opere e infrastrutture necessarie a garantire la funzionalità degli interventi previsti per gli Ambiti di Trasformazione e per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana, in risposta agli obiettivi della città pubblica. La realizzazione di tali opere da parte dell'operatore compensa l'incremento della capacità insediativa per detti ambiti.
2. La relazione del Documento di Piano individua i progetti strategici per la città pubblica, da utilizzare quale riferimento in sede di pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione, ovvero per l'utilizzazione dei proventi della monetizzazione.
3. Il piano economico e finanziario, obbligatoriamente allegato alla proposta di pianificazione attuativa, ai sensi dell'art. 16 delle norme tecniche di attuazione del PR, dà conto della concreta fattibilità di uno o più servizi qualitativi scelti tra quelli elencati, in relazione al loro costo documentato da un computo metrico estimativo.
4. In sede di formazione del piano attuativo, è possibile valutare la realizzazione di opere anche non previste nelle schede degli Ambiti di trasformazione laddove l'Amministrazione comunale ne riconosca la funzionalità rispetto al soddisfacimento di esigenze o fabbisogni rilevabili in quella sede.
5. Resta ferma la possibilità di fare riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche per la valutazione di opere realizzabili a titolo di servizio qualitativo, sia nei soprarichiamati ambiti di trasformazione che negli interventi relativi al tessuto consolidato assentibili previa pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato.

#### **Art.25 - Rete Ecologica Comunale**

1. Il PGT recepisce e fa proprie la Rete Ecologica Regionale e la Rete Ecologica Provinciale e declina la Rete Ecologica Comunale come individuata nell'elaborato PS.02 "Rete Ecologica Comunale (REC)".
2. Sono elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale:
  - "corridoi ecologici primari";
  - "corridoi ecologici secondari";
  - "ambiti di riqualificazione ecologica e ambientale";
  - "varchi per la conservazione delle connessioni trasversali".
3. Per le aree interessate dagli elementi costitutivi della REC si definiscono i seguenti indirizzi specifici a supporto dell'attuazione degli interventi come disciplinati dal PGT:
  - all'interno dei "corridoi ecologici primari e secondari" gli interventi dovranno garantire la connessione tra i serbatoi di naturalità posti nei "gangli" e nei grandi spazi aperti esterni all'edificato ed il sistema delle aree verdi interno al tessuto consolidato attraverso la realizzazione di: interventi di salvaguardia e potenziamento degli spazi aperti e permeabili, filari alberati e/o ricucitura e integrazione di quelli esistenti, parterre verdi con sistemazioni vegetali ai lati delle infrastrutture viarie e fasce arboreo-arbustiva all'interno di aree verdi esistenti o in previsione ai margini delle infrastrutture, parcheggi alberati e riqualificazione delle superfici esistenti, percorsi ciclo-pedonali, de-tombinatura e riqualificazione del reticolo idrico superficiale;
  - all'interno degli "ambiti di riqualificazione ecologica e ambientale" gli interventi dovranno garantire la riqualificazione dei fenomeni di degrado ambientale esistenti, la deframmentazione del tessuto urbanizzato in maniera compatibile con il mantenimento delle funzioni economiche presenti ed il miglioramento della gestione del drenaggio delle acque meteoriche attraverso la realizzazione di: interventi di bonifica dei suoli e dei sottosuoli entro spazi produttivi e impiantistici abbandonati, interventi coerenti con il LR 7/2017 "Criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica" per la trasformazione di edifici e spazi aperti (piazzali, parcheggi) di carattere privato e la rete della viabilità pubblica (strade, aree di svincolo, parcheggi), fasce arboreo-arbustive lungo i perimetri dei lotti privati e all'interno delle

sistemazioni stradali.

- in corrispondenza dei “varchi per la conservazione delle connessioni trasversali” dovrà essere preservato il valore ecologico e ambientale degli ambiti e impedita la saldatura tra le aree urbanizzate.
4. Sono componenti e strutturano gli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale gli “ambiti di supporto della REC” come disciplinati dal PGT:
    - aree agricole (PR);
    - ambiti di compensazione (PS);
    - foreste e boschi (DLgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera g);
    - aree di cessione negli Ambiti di Trasformazione (DP);
    - progetti strategici dello spazio pubblico (DP);
    - filari alberati (PS);
    - corsi e specchi d’acqua (Regolamento in materia di polizia idraulica);
    - spazi pubblici, aree verdi attrezzate e Aree verdi non attrezzate (PS).
  5. Per le aree interessate dagli ambiti di supporto della REC si definiscono una serie di indirizzi finalizzati alla realizzazione di interventi naturalistici a tutela degli elementi rilevanti del paesaggio e dell’ambiente nonché alla riqualificazione di elementi fitologici e di spazi aperti permeabili. Sono inoltre rivolti a ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri, e si attuano, a titolo esemplificativo, mediante:
    - formazione e riqualificazione di spazi aperti permeabili e di elementi lineari verdi;
    - realizzazione di gradienti di protezione delle aree fluviali e peri-fluviali;
    - formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di rigenerazione ecologica;
    - mantenimento delle funzioni produttive agricole e relativo presidio;
    - ricostituzione del verde di connessione, anche debolmente infrastrutturato;
    - costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.
  6. A tali componenti si possono applicare le disposizioni contenute nel “Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali” dell’Adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale alla LR 12/05.
  7. La dotazione di alberature dovuta negli interventi edilizi e prevista dall’art. 51 del Piano delle Regole, nonché nei parcheggi pertinenziali, di cui all’art. 20 del Piano delle Regole, se non reperibile in loco, dovrà prioritariamente essere utilizzata per l’attuazione e l’implementazione e delle previsioni della Rete Ecologica Comunale.
  8. All’interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, interessati dagli elementi costitutivi della REC, è opportuno conservare e incrementare la presenza e la diffusione di aree verdi esistenti, al fine di supportare in modo diffuso prestazioni di carattere ecologico.

#### **Art.26 – Valutazione della sostenibilità dei costi degli interventi programmati**

1. La sostenibilità dei costi delle previsioni del Piano dei Servizi è verificata e determinata in sede di Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei suoi aggiornamenti.
2. I promotori delle trasformazioni urbanistiche previste dal PGT partecipano alla copertura finanziaria dei costi dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico e di interesse generale anche attraverso la cessione delle aree necessarie e la loro realizzazione diretta.
3. Sono destinate a finanziare prioritariamente gli interventi per le aree di cui al precedente art. 24, previsti al fine di tutelare il paesaggio e favorire la conservazione del patrimonio naturale, le somme derivanti da quota parte degli oneri di urbanizzazione e dalla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione.