



CITTÀ DI VIMERCATE

# Comune di Vimercate

# Piano di Governo del Territorio

## Piano dei Servizi

### Norme di attuazione del Piano dei Servizi

VARIANTE GENERALE  
APPROVAZIONE  
LUGLIO 2020

PRIMA VARIANTE PARZIALE  
APPROVAZIONE  
MARZO 2024

#### **Il Sindaco**

Dott. Francesco Cereda

#### **Il Vicesindaco e Assessore alla rigenerazione urbana**

Avv. Mariasole Mascia

#### **Il Dirigente dell'Area Governo del Territorio e Infrastrutture**

Arch. Giancarlo Scaramozzino

#### **Il Progettista**

Arch. Massimiliano Lippi

#### **Co-progettisti**

Arch. Giovanni Dossi, Geom. Giovanni Termini

## INDICE

Art. 1 - Finalità, natura ed efficacia delle previsioni del Piano dei Servizi .....	2
Art. 2 - Elaborati del Piano dei Servizi .....	3
Art. 3 - Classificazione dei servizi.....	4
Art. 4 - Flessibilità funzionale delle destinazioni a servizi previste dal Piano dei Servizi .....	5
Art. 5 - I servizi pubblici esistenti ed il loro adeguamento .....	6
Art. 6 - Modalità di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi .....	7
Art. 7 - Cessione perequativa, dotazioni minime di aree standard per servizi e loro “monetizzazione” .....	11
Art. 8 - Incremento del fabbisogno di servizi generato dai mutamenti di destinazione d'uso.....	13
Art. 9 - “Servizi di urbanizzazione primaria” afferenti agli interventi edilizi diretti .....	13
Art. 10 - Infrastrutture viarie e attrezzature per la mobilità .....	14
Art. 11 - Classificazione delle strade .....	15
Art. 12 - Servizi ed infrastrutture nel sottosuolo.....	16
Art. 13 - Aree della rete ecologica provinciale e della rete ecologica comunale.....	16
Art. 14 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale.....	19

## **Art. 1 - Finalità, natura ed efficacia delle previsioni del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi è diretto al perseguimento degli obiettivi e delle finalità stabiliti dall'art. 9 della L.R. n. 12/2005, onde assicurare, in relazione e proporzione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare o comunque gravitante sul territorio comunale:

- una congrua dotazione globale di servizi ed aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, a supporto delle funzioni insediate e previste;
- un sistema efficiente e razionale di opere viabilistiche e per la mobilità;
- l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;
- una adeguata dotazione di verde pubblico e di uso pubblico;
- i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato;
- i servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante, nonché i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione;
- l'individuazione delle infrastrutture pubbliche necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, sia per la parte già urbanizzata del territorio, sia per gli ambiti di nuova trasformazione.

Il Piano dei Servizi è stato elaborato assumendo a riferimento e parametro normativo la definizione legislativa di cui all'art. 9 comma 10 della L.R. n. 12/2005:

“Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita”.

Nel rispetto della nozione normativa dianzi richiamata, il Piano dei Servizi affronta le esigenze di adeguamento, integrazione e sviluppo dei servizi esistenti sulla base di una stima che, pur tenendo conto dei fattori di qualità, fruibilità e accessibilità dell'insieme delle attrezzature e dei servizi, considera principalmente la loro dimensione spaziale al fine di assicurarne l'adeguatezza obiettiva e la concreta attitudine a soddisfare le esigenze espresse dall'utenza.

Le previsioni del Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, si ricavano dalla lettura combinata delle presenti Norme

di Attuazione e degli elaborati cartografici ad esse allegati; tali previsioni hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Come analiticamente esplicitato nella Relazione illustrativa della Variante di PGT, il Piano dei Servizi garantisce sul territorio comunale la disponibilità e il reperimento di una dotazione complessiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale proporzionata al fabbisogno di servizi stimato e comunque superiore al livello minimo richiesto dalla legge.

Le previsioni del Piano dei Servizi, pur essendo sempre modificabili dall'Amministrazione Comunale, non hanno termine di efficacia, salvo quanto stabilito dall'art. 9 comma 12 della L.R. n. 12/2005:

“I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione”.

L'Amministrazione Comunale, in occasione dell'approvazione del nuovo Documento di Piano, con cadenza quinquennale, dovrà valutare anche lo stato di attuazione del Piano dei Servizi, la persistente sostenibilità dei preventivati costi di attuazione e, quindi, l'opportunità di apportare ad esso eventuali varianti, anche in relazione alla necessità di provvedere in ordine alle aree gravate da vincoli preordinati all'espropriazione che siano eventualmente decaduti.

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

L'ambito di applicazione del Piano dei Servizi è definito dall'art. 9 della L.R. n. 12/2005 ed è spazialmente precisato nei seguenti elaborati cartografici, che del Piano dei Servizi sono parte integrante, con valore prescrittivo:

- Norme di attuazione del Piano dei Servizi;
- Tavola 1 - Aree esistenti: servizi per attività pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- Tavola 2 - Aree di nuova previsione: servizi per attività pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- Tavola 3 - Estensione delle aree per viabilità, percorsi pedonali e ciclabili;
- Tavola 4 - Rete Ecologica comunale e aree soggette a compensazione urbanistica;
- Tavola 5 - Piano delle attrezzature religiose.

### **Art. 3 - Classificazione dei servizi**

Avuto riguardo alla tipologia della loro destinazione funzionale, le aree e gli immobili destinati a servizi pubblici, e di interesse pubblico o generale, sono così classificati:

- aree ed edifici di interesse collettivo (aree ed edifici per servizi cimiteriali, aree ed edifici per attrezzature sportive e ricreative, aree ed edifici per servizi culturali, aree ed edifici per servizi sanitari, sociosanitari ed assistenziali);
- aree ed edifici per l'istruzione;
- aree ed edifici destinati a parcheggio;
- verde urbano;
- parchi urbani;
- aree ed edifici per servizi religiosi;
- viabilità e attrezzature per la mobilità;
- impianti tecnologici.

L'elenco e la classificazione di cui sopra non hanno valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività di servizio potrà essere valutata con il criterio dell'analogia e tenendo conto della compatibilità di tali attività con le caratteristiche urbanistiche dell'ambito in cui si verrebbero ad inserire.

Concorrono alla formazione dell'offerta complessiva di servizi anche i servizi privati di interesse generale non espressamente individuati negli elaborati cartografici del Piano dei Servizi. Tali servizi privati sono da intendersi di interesse generale se assimilabili a servizi pubblici ovvero finalizzati a produrre rilevanti benefici collettivi non monetizzabili e a garantire qualità della fruizione collettiva, da valutarsi anche in termini di accessibilità ai servizi e di equità del costo di fruizione.

Sono, pertanto, da considerarsi servizi di interesse generale quei servizi gestiti dal privato che integrano analoghe prestazioni erogate direttamente dall'amministrazione pubblica; non invece quei servizi nei quali l'attività del privato si svolga in campi non interessati tradizionalmente dall'azione pubblica e/o persegua finalità di lucro che possano condizionare in modo significativo i contenuti e la qualità del servizio.

Ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 12/2005, in caso di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, tali servizi concorrono alla dotazione complessiva di standard e all'offerta di servizi.

Per le strutture di servizio riconducibili alla fattispecie di cui al presente articolo potrà essere rilasciato permesso di costruire in deroga al PGT, ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005.

In via orientativa, possono essere qualificati di interesse generale i servizi che soddisfino contemporaneamente almeno due dei seguenti requisiti:

- il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
- la gestione da parte di enti no-profit o, comunque, di enti in cui l'attività commerciale non risulta rilevante ai sensi della legislazione vigente in materia;
- la continuità temporale dell'erogazione del servizio (durabilità);
- l'accessibilità economica (tariffe/prestazioni concordate con l'Amministrazione Comunale);
- l'esistenza di un soggetto di gestione con forma societaria a partecipazione pubblica;
- l'esistenza di rilevanti finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione;
- la attuazione attraverso modalità di "finanza di progetto" promosse da enti pubblici;
- l'esistenza di una convenzione tra privato e Amministrazione Comunale regolante la gestione del servizio.

#### **Art. 4 - Flessibilità funzionale delle destinazioni a servizi previste dal Piano dei Servizi**

Ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. n. 12/2005 la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

La valutazione di cui al comma precedente dovrà essere operata dal Consiglio Comunale anche sulla base dei seguenti criteri:

- possibilità di soddisfare altrimenti le esigenze sottese all'originaria specifica previsione del Piano dei Servizi;
- rapporto tra domanda stimata di spazi per la sosta per autovetture e relativa offerta rilevata e/o prevista su aree sia pubbliche che private;
- grado di accessibilità dell'area in relazione all'attrattività del servizio e alla capacità della rete viaria esistente;
- impatti ambientali delle attività previste;
- clima acustico in corrispondenza dell'area di intervento.

In mancanza di approvazione di apposita variante al Piano dei Servizi, i vincoli preordinati all'esproprio imposti dal Piano dei Servizi non possono essere trasformati in vincoli conformativi di destinazione e, viceversa, i vincoli conformativi stabiliti dal Piano dei Servizi non possono essere trasformati in vincoli ablativi.

## **Art. 5 - I servizi pubblici esistenti ed il loro adeguamento**

1. Sulla Tavola n. 1 del Piano dei Servizi sono individuati le attrezzature ed i servizi pubblici, e di interesse pubblico o generale, esistenti, a scopo istruttorio e ricognitivo, le dimensioni e le caratteristiche qualitative, di accessibilità e fruibilità da parte dell'utenza.

2. Le aree sulle quali insistono dette attrezzature e detti servizi sono classificate, avuto riguardo alla tipologia della loro destinazione funzionale, come segue:

- aree ed edifici di interesse collettivo (aree ed edifici per servizi cimiteriali, aree ed edifici per attrezzature sportive e ricreative, aree ed edifici per servizi culturali, aree ed edifici per servizi sanitari, sociosanitari ed assistenziali);
- aree ed edifici per l'istruzione;
- aree ed edifici destinati a parcheggio;
- verde urbano;
- parchi urbani;
- aree ed edifici per servizi religiosi;
- viabilità e attrezzature per la mobilità;
- impianti tecnologici.

3. Le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti di cui al precedente comma potranno essere adibite in futuro alla prestazione di servizi corrispondenti ad una tipologia funzionale diversa da quella cui sono oggi destinati, in caso di cessazione o dismissione della prestazione attuale, senza necessità di previa variante urbanistica al Piano dei Servizi; all'uopo dovrà però essere assunta dal Consiglio Comunale apposita motivata deliberazione, anche ai sensi del comma 15 dell'art. 9 della L.R. n. 12/2005, che dia conto della possibilità di far fronte altrimenti alla prestazione di servizi cessata.

4. Per i servizi esistenti specificatamente individuati come tali nella Tavola n. 1 del PdS è ammesso l'ampliamento nella misura del 20% della s.l. esistente. Per le aree inedificate identificate nella tavola n. 1 del PdS, per le modalità attuative, si fa riferimento all'art. 6 punto B del PdS.

Nei servizi per l'istruzione di base e superiore che ne siano sprovvisti è ammessa la realizzazione di palestre.

I cimiteri sono suscettibili di ampliamento nell'ambito delle fasce di rispetto, in conformità alla specifica normativa di settore.

Per gli impianti sportivi, coperti e non, sono ammessi l'ampliamento e/o la realizzazione di strutture di servizio, quali spogliatoi e piccoli locali di servizio, nel limite di 100 mq.

Negli spazi pubblici o d'uso pubblico è permessa la realizzazione di strutture fisse di servizio, pubblici esercizi, chioschi, se strettamente necessari per la migliore fruizione, sicurezza e funzionalità dello spazio aperto, e comunque entro il limite massimo di mq. 100 di s.l. Gli incrementi di cui sopra sono ammessi previa valutazione comunale del relativo impatto paesistico, dell'adeguatezza della viabilità e della dotazione di parcheggi della zona, della compatibilità dell'intervento in termini di inserimento urbanistico ed architettonico nel contesto.

Se gli interventi di cui al comma precedente riguarderanno aree private asservite all'uso pubblico, la loro esecuzione sarà subordinata alla previa stipulazione di una convenzione che regoli le destinazioni e le modalità di fruizione delle nuove strutture, e che preveda adeguate garanzie nei confronti dell'Amministrazione Comunale circa la correttezza e continuità delle attività di servizio previste.

#### **Art. 6 - Modalità di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi**

Le previsioni del Piano dei Servizi troveranno attuazione con le seguenti modalità:

##### **A) Servizi ed attrezzature pubblici da conseguirsi mediante vincoli preordinati all'esproprio**

Le aree per le quali il Piano dei Servizi impone l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale sono specificamente individuate con apposita voce "con vincolo espropriativo" nella Tavola n. 2 del Piano dei Servizi.

L'acquisizione delle aree così individuate dovrà avvenire nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente, regolante le misure e le procedure esproprie.

Il vincolo è preordinato all'esproprio delle aree da parte del Comune o dell'Ente cui compete realizzare l'opera pubblica, l'attrezzatura o l'impianto tecnologico.

Sino alla data di acquisizione dell'area sono ammessi esclusivamente gli interventi conservativi di manutenzione e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti già esistenti alla data di imposizione del vincolo. Sono ammesse altresì opere di recinzione della proprietà con strutture leggere (escluse opere in muratura), a condizione che il proprietario formalmente rinunci, per sé e per i suoi aventi causa, a qualsivoglia indennità per tali opere, in caso di esproprio, e si impegni verso l'Amministrazione a rimuoverle a sue spese entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvio del procedimento espropriativo.

Le aree, esterne al perimetro dei piani attuativi e degli Ambiti di trasformazione, per le quali il Piano dei Servizi impone l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale, in vista della realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, potranno essere acquisite anche



mediante il ricorso all'istituto della compensazione urbanistica di cui all'art. 11 comma 3 della L.R. n. 12/2005, ove l'Amministrazione disponga, secondo il piano delle alienazioni immobiliari, di immobili o diritti edificatori da cedere in permuta, in luogo del pagamento della indennità di esproprio. In alternativa a tale permuta, il proprietario dell'area gravata dal vincolo preordinato all'esproprio potrà realizzare gli interventi di interesse pubblico o generale, sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il Comune per la gestione del servizio. È comunque fatto salvo l'obbligo di rispettare le procedure ad evidenza pubblica per tutti i lavori di importo pari o superiore alla soglia comunitaria.

In caso di decadenza del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'art. 9 comma 12 della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 9 comma 2 del DPR n. 327/2001, sarà cura dell'Amministrazione Comunale di provvedere prontamente all'esercizio del potere pianificatorio riguardante il regime urbanistico delle aree colpite dal vincolo decaduto (zone bianche), eventualmente disponendo motivatamente la reiterazione del vincolo, ove ne ricorrano i presupposti (persistente attualità e concretezza dell'interesse pubblico sotteso all'imposizione del vincolo, sua sostenibilità economica e corrispondenza dell'opzione reiterativa al principio di proporzionalità e ragionevolezza).

**B) Servizi ed attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale da conseguirsi mediante vincoli di destinazione conformativi della proprietà e dell'iniziativa privata dei proprietari**

Le aree del Piano dei Servizi per le quali non è prevista l'acquisizione, ma è previsto il solo vincolo conformativo di destinazione, sono specificamente individuate con apposita voce "con vincolo conformativo" nella Tavola n. 2 del Piano dei Servizi.

Le previsioni del Piano dei Servizi così definite demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso, che potrà avvenire previa stipula di apposita convenzione con il Comune.

Le aree con vincolo conformativo di destinazione non sono destinate all'espropriazione.

I progetti di cui all'oggetto debbono essere redatti nel rispetto delle seguenti prescrizioni parametriche;

- superficie coperta: massimo il 50% della superficie fondiaria;
- superficie permeabile: minimo il 35% della superficie fondiaria:

Le superfici permeabili, che rimarranno libere all'interno dei comparti e dei lotti oggetto di trasformazione, dovranno rispondere a criteri di *qualificazione ecologica*: secondo le indicazioni quantitative previste dovranno essere strutturate a verde, con praterie in grado di

favorire lo stoccaggio della CO<sub>2</sub> nel suolo e con unità ecosistemiche funzionali all'infiltrazione delle acque meteoriche delle coperture.

Eventuali ulteriori sistemi di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere realizzati facendo ricorso a soluzioni basate sulla natura (NBS Nature based Solutions).

Altresì dovranno essere strutturate con unità vegetazionali arboree ed arbustive in grado di fornire contestualmente servizi di regolazione della qualità dell'aria, del microclima di zona e dell'impollinazione, nonché di supporto per la fauna invertebrata, ornitica e mammifera.

Tale assetto ecostrutturale multifunzionale potrà essere integrato nelle Aree a servizi da funzioni anche di tipo fruitivo/ricreativo per i cittadini, ove di interesse.

La distribuzione delle superfici permeabili previste dovrà essere per la maggior parte concentrata in una o poche unità, evitando, pertanto, la frammentazione in tante piccole unità che potrebbero non riuscire così a svolgere adeguatamente le funzioni richieste.

Nei casi dei comparti insediativi interessanti (anche solo marginalmente) il Torrente Molgora, si dovrà concentrare la maggior parte della superficie permeabile dovuta lungo la fascia retroripariale del corso d'acqua. Per le Aree di Trasformazione, in questi casi, dovrà inoltre essere verificata la possibilità di una ristrutturazione della fascia morfoattiva del corso d'acqua, ridando spazio all'ecosistema fluviale.

Inoltre, il principio fondamentale da rispettare nella definizione spaziale delle aree permeabili dovrà essere la massimizzazione del mantenimento delle unità ecosistemiche strutturali esistenti nelle aree oggetto di intervento trasformativo che già svolgono uno o più servizi sopra indicati e dovranno essere riconosciuti nella fase di definizione della proposta di intervento. Il mantenimento e la loro integrazione funzionale nella struttura insediativa complessiva permetteranno di garantire il raggiungimento delle prestazioni ecologiche richieste.

Al fine di assentire gli interventi aventi ad oggetto le suddette attrezzature è necessaria la previa stipulazione di una convenzione con il Comune con la quale:

- verranno stabilite la superficie lorda e l'altezza dell'edificio;
- dovrà, in modo puntuale, essere individuata la funzione attribuita al complesso da realizzare;
- dovrà essere garantita la fruizione dell'attrezzatura realizzanda da parte della collettività;
- dovranno essere all'uopo individuati e disciplinati i criteri di gestione dell'attrezzatura stessa;
- con riferimento all'ipotesi di inottemperanza agli obblighi assunti con la convenzione stessa dovrà essere previsto il pagamento di penali in favore del Comune;
- con riferimento all'ipotesi di dismissione della funzione attribuita al complesso da realizzare, dovranno essere individuate le possibili diverse destinazioni d'uso, che dovranno

comunque risultare di interesse pubblico o generale, e le condizioni alle quali esse potranno essere promosse.

L'ottemperanza agli obblighi previsti dalla convenzione suddetta dovrà risultare assicurata mediante la prestazione di apposite idonee garanzie finanziarie.

### **C) Cessione perequativa di aree per servizi**

#### **1) Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da conseguire negli Ambiti di Trasformazione regolati dal Documento di Piano, attraverso l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica nei piani attuativi.**

Per gli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, il Piano dei Servizi prescrive la cessione gratuita perequativa in favore del Comune, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica degli Ambiti, di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di superficie proporzionata al carico insediativo degli interventi di progetto. La cessione perequativa delle predette aree sarà regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005.

Salvo quanto stabilito dall'ultimo comma del precedente art. 4, nei casi in cui il Piano dei Servizi individua specificamente nella Tavola n. 2 del Piano dei Servizi le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale che dovranno essere oggetto di cessione perequativa entro gli Ambiti di Trasformazione, l'Amministrazione Comunale, ove non sia stato presentato il progetto di piano attuativo, potrà procedere direttamente all'acquisizione delle predette aree attraverso le procedure espropriative normativamente prescritte, qualora l'acquisizione stessa risultasse necessaria ed urgente per il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche.

#### **2) Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da conseguire negli Ambiti territoriali regolati dal Piano delle Regole, attraverso l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica nei piani attuativi e nei permessi di costruire convenzionati.**

Per i Comparti territoriali situati entro il Tessuto Urbano Consolidato la cui trasformazione urbanistico-edilizia sia subordinata dal Piano delle Regole alla previa approvazione di piano attuativo, il Piano dei Servizi prescrive la cessione gratuita perequativa in favore del Comune, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistico-edilizia dei Comparti, di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di superficie proporzionata al carico insediativo degli interventi di progetto. La cessione perequativa delle predette aree sarà regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005.

La medesima prescrizione vale per gli interventi edilizi entro il Tessuto Urbano Consolidato, diversi dagli interventi di nuova costruzione, la cui esecuzione sia subordinata dal Piano delle Regole (potendo le esigenze di urbanizzazione essere soddisfatte con una modalità semplificata) al previo rilascio del permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del DPR n. 380/2001 e dell'art. 14 comma 2-bis della L.R. n. 12/2005.

**Art. 7 - Cessione perequativa, dotazioni minime di aree standard per servizi e loro "monetizzazione"**

1) Per cessione perequativa di aree standard si intende sia il trasferimento gratuito in favore del Comune di aree per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico, sia la formale costituzione su dette aree di servitù di uso pubblico.

Per gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia subordinati dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole alla previa approvazione di piano attuativo o al rilascio del permesso di costruire convenzionato, il Piano dei Servizi prescrive il reperimento e la cessione gratuita perequativa, in favore del Comune, delle seguenti dotazioni minime di aree standard per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico, differenziate in relazione alle diverse categorie funzionali delle attività da insediare:

- a) residenza: 47 mq per abitante insediabile (pari a 56 mq di s.l./abitante)
- b) attività produttive industriali e artigianali: 20% della s.l.
- c) attività terziarie e direzionali: 100% della s.l.
- d) attività commerciali: 100% della s.l.
- e) servizi per l'ospitalità: 100% della s.l.

La quota di parcheggi richiesta, rispetto alla dotazione complessiva delle aree standard, potrà essere determinata caso per caso tenendo conto delle funzioni insediate e del livello di servizio del trasporto pubblico nella zona.

Fermo il rispetto delle dotazioni minime sopra precisate, il Documento di Piano e il Piano delle Regole possono specificare la misura e la localizzazione delle aree oggetto di cessione perequativa, alla stregua delle strategie insediative ed urbanizzative programmate.

2) Attraverso le convenzioni urbanistiche inerenti ai piani attuativi ed ai permessi di costruire convenzionati le aree standard occorrenti per garantire le suddette dotazioni minime dovranno

essere cedute gratuitamente al Comune, o, a discrezione dell'Amministrazione, formalmente assoggettate a servitù di uso pubblico.

Con le medesime convenzioni dovranno essere assunti, nei confronti del Comune, tutti gli impegni previsti dall'art. 46 della L.R. n. 12/2005, necessari per garantire una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria degli ambiti interessati dagli interventi di progetto, anche ai fini di una corretta ed armonica integrazione dei nuovi insediamenti nei contesti nei quali essi devono essere realizzati.

3) Con le convenzioni di cui al precedente comma, in seguito ad eventuali accordi raggiunti con l'Amministrazione, potranno essere altresì assunti gli obblighi relativi alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale, per le quali troveranno applicazione le disposizioni di cui al precedente articolo 6 lettera B).

4) Ai sensi dell'art. 46, primo comma, lett. a) della L.R. n. 12/2005 l'Amministrazione Comunale ha facoltà di ammettere la monetizzazione -totale o parziale- delle aree standard, altrimenti oggetto della prescritta cessione perequativa, qualora ritenga impossibile o urbanisticamente incongruo il reperimento in sito degli standard. In tal caso, all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica i soggetti obbligati debbono corrispondere in favore del Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree aventi analoghe caratteristiche.

In luogo della monetizzazione potrà essere concordata la cessione al Comune di altre aree destinate dal Piano dei Servizi a servizi pubblici o la realizzazione di opere previste nel Piano dei Servizi anche ulteriori rispetto a quelle strettamente afferenti all'intervento. In entrambi i casi il valore delle aree o delle opere deve essere correlato e proporzionato al valore della monetizzazione.

I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, eventualmente anche diversi dalla acquisizione di altre aree standard.

È esclusa in ogni caso la monetizzazione delle aree standard, in luogo della loro cessione, se comporti sul territorio comunale la riduzione della dotazione complessiva di aree per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico al di sotto del limite minimo di legge (18 mq/ab.).

Si specifica che la cessione di alloggi all'Amministrazione comunale ai fini di implementare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, può essere riconosciuto dalla stessa Amministrazione comunale, come assolvimento degli obblighi relativi al reperimento di aree a servizi ai sensi della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i.

### **Art. 8 - Incremento del fabbisogno di servizi generato dai mutamenti di destinazione d'uso**

1) Le disposizioni contenute nel precedente art. 7, incluse quelle relative alla monetizzazione delle aree standard, si applicano anche agli interventi comportanti il mutamento di destinazione d'uso, mediante opere edilizie, di fabbricati preesistenti, qualora essi generino un incremento del fabbisogno di servizi.

Generano un incremento del fabbisogno di servizi, e perciò sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, i seguenti mutamenti di destinazione d'uso attuati con opere edilizie:

- a) da produttiva a residenziale;
- b) da produttiva a terziaria;
- c) da qualsiasi destinazione a commerciale nel caso di media struttura di vendita;
- d) cascine o manufatti privi di destinazione verso qualunque destinazione.

2) nei casi di cui al precedente comma deve risultare garantita la dotazione di cui all'articolo 7.

3) Qualora non si sia in presenza, per la nuova funzione, della dotazione di servizi prescritta, dovrà essere garantito in convenzione il reperimento di aree all'uopo necessario nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio interessato dal mutamento di destinazione d'uso oppure nell'ambito della zona in cui l'edificio e l'area stessa ricadono.

### **Art. 9 - “Servizi di urbanizzazione primaria” afferenti agli interventi edilizi diretti**

Ove siano ammessi dal Piano delle Regole interventi edilizi diretti, non subordinati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, il Piano dei Servizi pone comunque l'obiettivo di garantire che l'area interessata dall'intervento sia funzionale allo scopo edificatorio ed insediativo in ragione della disponibilità di un adeguato insieme di servizi e di opere di urbanizzazione primaria.

Se l'area interessata dall'intervento edilizio di progetto non è servita da un adeguato insieme di opere di urbanizzazione primaria, il richiedente il titolo edilizio deve obbligarsi, ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, a procedere all'attuazione delle opere mancanti contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Con il ritiro del permesso di costruire il richiedente, indipendentemente dal pagamento degli oneri di urbanizzazione, riconosce l'adeguatezza dello stato di urbanizzazione del lotto, esistente o quale risultante dall'esecuzione del progetto assentito, rinunciando espressamente ad esigere dal

Comune l'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione specificamente al servizio del lotto stesso.

#### **Art. 10 - Infrastrutture viarie e attrezzature per la mobilità**

Il Piano dei Servizi si integra con il Piano Urbano del Traffico.

Il Piano dei Servizi individua le aree destinate ad attrezzature ed infrastrutture per la mobilità, esistenti e di progetto.

Tali aree comprendono tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (D.L. n. 285 del 30 aprile 1992) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali" e le infrastrutture funzionali al trasporto pubblico: stazioni passeggeri del trasporto pubblico (compresi attività commerciali e pubblici esercizi connessi, parcheggi. Su tali aree, qualora non siano già utilizzate per infrastrutture della mobilità, nelle more della realizzazione delle previsioni di Piano, non è consentito nessun intervento di trasformazione. Le suddette aree, se destinate ad infrastrutture per la mobilità di competenza comunale, si intendono gravate di vincolo preordinato all'esproprio.

Il Piano dei Servizi individua altresì alcune fasce di salvaguardia finalizzate alla realizzazione di infrastrutture ed attrezzature della mobilità non di competenza comunale. In tali fasce non sono consentite nuove edificazioni e non sono ammesse trasformazioni che eccedano la manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti. Gli eventuali diritti edificatori inerenti alle aree ricadenti nelle fasce di salvaguardia possono essere trasferiti ed esercitati su aree limitrofe che non siano gravate dal vincolo di salvaguardia o da altro vincolo di inedificabilità.

Per le soluzioni progettuali inerenti alla viabilità sovralocale si prescrive la concertazione delle soluzioni, fin dalle fasi preliminari di progettazione e/o di Piano Attuativo, con i competenti settori della Provincia di Monza Brianza.

Per gli interventi di riconfigurazione e messa in sicurezza di alcuni tratti/nodi della viabilità comunale e per l'implementazione dell'attuale rete dei percorsi ciclabili che interessino i percorsi delle linee di T.P.L. esistenti e i relativi punti di fermata, è necessario che gli stessi siano opportunamente verificati con l'Agenzia per il T.P.L. del Bacino della Città Metropolitana di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia, anche ai fini degli accertamenti relativi alla sussistenza delle condizioni di sicurezza ai sensi del D.P.R. n. 753/1980.

## **Art. 11 - Classificazione delle strade**

La classificazione stradale compete all'Ente proprietario della strada. La rete viaria comunale è classificata secondo quanto disposto dall'art. 2 del Codice della Strada, secondo il D.M. del 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", dalle "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico" (Art. 36 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285. Nuovo codice della strada)", dalla DGR 27/09/2006 n. 8/3219 "elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti".

La classificazione suddivide le strade in due ambiti - urbano ed extraurbano - suddivisi in sottoambiti:

Ambito urbano:

- Strade di scorrimento tipo D
- Strade di interquartiere tipo E
- Strade di quartiere tipo E
- Strade interzonali tipo F
- Strade locali tipo F
- Itinerari ciclopedonali tipo F bis

Ambito extraurbano:

- Autostrade tipo A
- Strade extraurbane principali tipo B
- Strade extraurbane secondarie tipo C
- Strade extraurbane locali tipo F
- a traffico sostenuto tipo F1
- a traffico normale tipo F2
- strade vicinali tipo F2
- Itinerari ciclopedonali tipo F bis

In tutti gli ambiti del PGT è consentito adeguare e ampliare le strade esistenti in base alle caratteristiche e peculiarità dei luoghi, nonché migliorare e adeguare le intersezioni tra di esse.

Le indicazioni relative a viabilità, piste ciclabili e percorso della linea leggera del trasporto pubblico contenute nelle tavole del P.G.T. possono essere precisate, integrate o modificate in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto preliminare dell'opera.

Senza necessità di preventiva variante al Piano, in sede di progettazione esecutiva delle opere è possibile discostarsi dalle previsioni di cui alle tavole di Piano entro i seguenti limiti:



- adeguamenti delle strade esistenti mt. 5 per lato;
- nuove strade mt.10 per lato;

### **Art. 12 - Servizi ed infrastrutture nel sottosuolo**

Il Piano dei Servizi deve intendersi integrato dal vigente Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo (PUGSS) ai sensi dell'art. 9 comma 8 della L.R. n. 12/2005, ai fini del governo e della pianificazione della infrastrutturazione nel sottosuolo. Gli elaborati del PUGSS sono allegati al Piano dei Servizi per farne parte integrante e settoriale.

### **Art. 13 - Aree della rete ecologica provinciale e della rete ecologica comunale**

Ai sensi dell'art. 31, comma 3.b, delle Norme vigenti del P.T.C.P., la realizzazione di opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo, previste da atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del P.T.C.P. e perduranti, all'interno della Rete Verde di ricomposizione paesaggistica dovranno contemplare interventi di mitigazione e compensazione territoriale, *"garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità e la funzionalità ecologica del corridoio stesso"*.

Al fine di rendere effettivo e più efficace da un punto di vista prestazionale ambientale la definizione delle misure di mitigazione e compensazione richieste dal P.T.C.P. all'interno dei comparti interessati dalla Rete Verde provinciale, la variante riconduce gli aspetti quantitativi e qualitativi di compatibilità alla strutturazione ecosistemica multifunzionale richiesta dalla stessa variante per tutte le superfici permeabili previste all'interno dei Tessuti, delle Aree a servizi e delle Aree di Trasformazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Il riferimento è, pertanto, la qualificazione ecologica della superficie permeabile introdotta dalla variante in ogni comparto oggetto di possibile trasformazione.

Ad ulteriore specificazione prestazionale, per i comparti insediativi/trasformativi interessati dalla Rete Verde provinciale, la superficie permeabile ecologicamente attrezzata richiesta al loro interno dovrà essere sviluppata per la maggior parte verso i fronti esposti alle aree aperte (agricole o naturali/seminaturali) eventualmente presenti a confine, in un'ottica di composizione dei margini ecotonali di transizione tra ambiti ecosistemici differenti.

Queste misure dovranno in ogni caso essere aggiuntive rispetto a quanto previsto nelle schede di attuazione per le aree di trasformazione in termini di standard e attrezzature pubbliche nonché rispetto agli obblighi derivanti dall'applicazione di previsioni normative di settore.

In relazione agli Ambiti di interesse provinciale (A.I.P.) di cui all'art. 34 del P.T.C.P., si richiamano, anche per il Piano dei Servizi, le seguenti disposizioni:

Previsioni prescrittive e prevalenti:

a) Per l'attuazione del P.T.C.P., ai sensi dell'art.15.7bis della L.R. n. 12/2005, l'eventuale previsione di interventi a consumo di suolo (come definiti all'art.46 del P.T.C.P.) all'interno di ambiti di interesse provinciale, necessita di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'intesa con i Comuni interessati.

b) Nei casi di cui al precedente punto a. le previsioni urbanistiche degli ambiti di interesse provinciale vengono definite, in coerenza con gli obiettivi del P.T.C.P., dalla Provincia d'intesa con i Comuni mediante gli istituti previsti dall'ordinamento giuridico.

Gli ambiti di interesse provinciale rappresentati sulla tavola n. 7 sono da considerarsi, ai fini dell'intesa, ambiti minimi di pianificazione.

L'individuazione degli ambiti di interesse provinciale non produce effetti sull'individuazione e sulla disciplina delle aree destinate all'agricoltura previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di approvazione del P.T.C.P., così come sulla eventuale procedura di riconoscimento o modificazione di perimetri dei Parchi locali di interesse sovracomunale e sulla viabilità di rilevanza sovracomunale esistente o prevista.

Si considerano attuate le previsioni il cui strumento attuativo sia già stato adottato dall'organo competente, o per i quali sia stato attivato l'intervento sostitutivo come previsto dall'art.14 della L.R. n. 12/2005, e quelle il cui titolo abilitativo sia efficace alla data di approvazione del P.T.C.P.

c) Eventuali interventi a consumo di suolo, stabiliti in sede di intesa, si dovranno comunque prevedere:

- la conservazione dello spazio libero in misura del tutto prevalente. È spazio libero, in antitesi al suolo consumato, la superficie dell'ambito conservata all'uso naturale, agricolo o a parchi e giardini, ossia il territorio non-urbanizzato, come definito dalle Linee guida per la determinazione del consumo di suolo alla scala comunale contenute nell'Allegato A del P.T.C.P.. La prevalenza è determinata al netto del suolo già urbanizzato interno all'ambito;
- una localizzazione dell'edificazione che garantisca la conservazione di uno spazio libero circostante appoggiandosi al tessuto urbano già esistente;
- misure di compensazione territoriale;

c.bis) Non necessita dell'azione di coordinamento di cui al punto a, la previsione di interventi a consumo di suolo qualora, garantita la coerenza con gli obiettivi di cui al comma 2 dell'art. 34 delle norme del P.T.C.P. e con quanto indicato al precedente punto c, sussistano entrambe le seguenti condizioni:

- l'ambito minimo di pianificazione giace interamente sul territorio di un unico comune;
- l'ambito minimo di pianificazione è di estensione inferiore ai 10.000 mq.

Nel caso in cui il rispetto di tali condizioni comporti variante agli atti di P.G.T., o sia verificato nel contesto di una variante di P.G.T., la variante è soggetta alla valutazione di compatibilità al P.T.C.P.

Nel caso in cui le previsioni degli atti di P.G.T. siano valutate dal Comune coerenti con gli obiettivi dell'art. 34 e rispondenti alle condizioni sopra fissate, il Comune ne prende atto e trasmette tale valutazione alla Provincia, che si esprime in merito entro 30 giorni; in caso di mancata espressione, la stessa dovrà intendersi come favorevole;

- c.ter) Non rilevano, ai fini dell'applicazione della disciplina del presente comma, gli ambiti di interesse provinciale di estensione pari o inferiore a 100 mq.;
- c.quater) In sede di azione di coordinamento l'ambito di intesa può essere esteso ad aree non comprese nell'ambito di interesse provinciale di riferimento purché, sentiti tutti gli enti coinvolti, ciò non determini una diminuzione delle previsioni di tutela contenute nel P.T.C.P.
- d) all'interno degli ambiti di interesse provinciale è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari.

Le aree ritenute prioritarie per la realizzazione della Rete Ecologica Comunale sono quelle individuate nella tavola 4 del Piano dei Servizi, per le quali il piano assegna un indice differenziato a seconda del livello di priorità:

- 0,15 mq/mq alle aree che ricadono in Rete Verde e sono contigue ad aree V2 (aree a bosco);
- 0,09 mq/mq alle aree che ricadono in Rete Verde o nelle fasce di Viabilità di Interesse Provinciale;
- 0,05 mq/mq alle aree che non ricadono in Rete Verde.

Tali indici, moltiplicati per la superficie dell'area in oggetto, generano diritti edificatori trasferibili nelle Aree di Trasformazione (Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, Aree di Riqualificazione e Aree di Completamento del Piano delle Regole) per le quali è prevista la disciplina dell'incentivazione e della compensazione nelle rispettive schede, a fronte della cessione gratuita di tali aree all'Amministrazione Comunale, come previsto dall'art. 5 del documento "Definizioni e disposizioni comuni del P.G.T."

All'interno del progetto di completamento della Rete Ecologica Comunale si individua lo sviluppo del grado di priorità della rete da realizzare, attraverso il ricorso ai seguenti strumenti finanziari:

- proventi dall'applicazione dell'art. 43, comma 2bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

- proventi dall'applicazione della maggiorazione del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2 sexies della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

#### **Art. 14 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale**

Ai sensi della DGR n. 8/6148 del 2007 il Piano dei servizi disciplina l'uso delle aree verdi e dei corridoi ecologici ricadenti nel perimetro del PLIS, come indicato nella Tavola 4 del PdS, con le relative modalità di intervento, per le quali si rimanda all'art. 29 del Piano delle Regole.