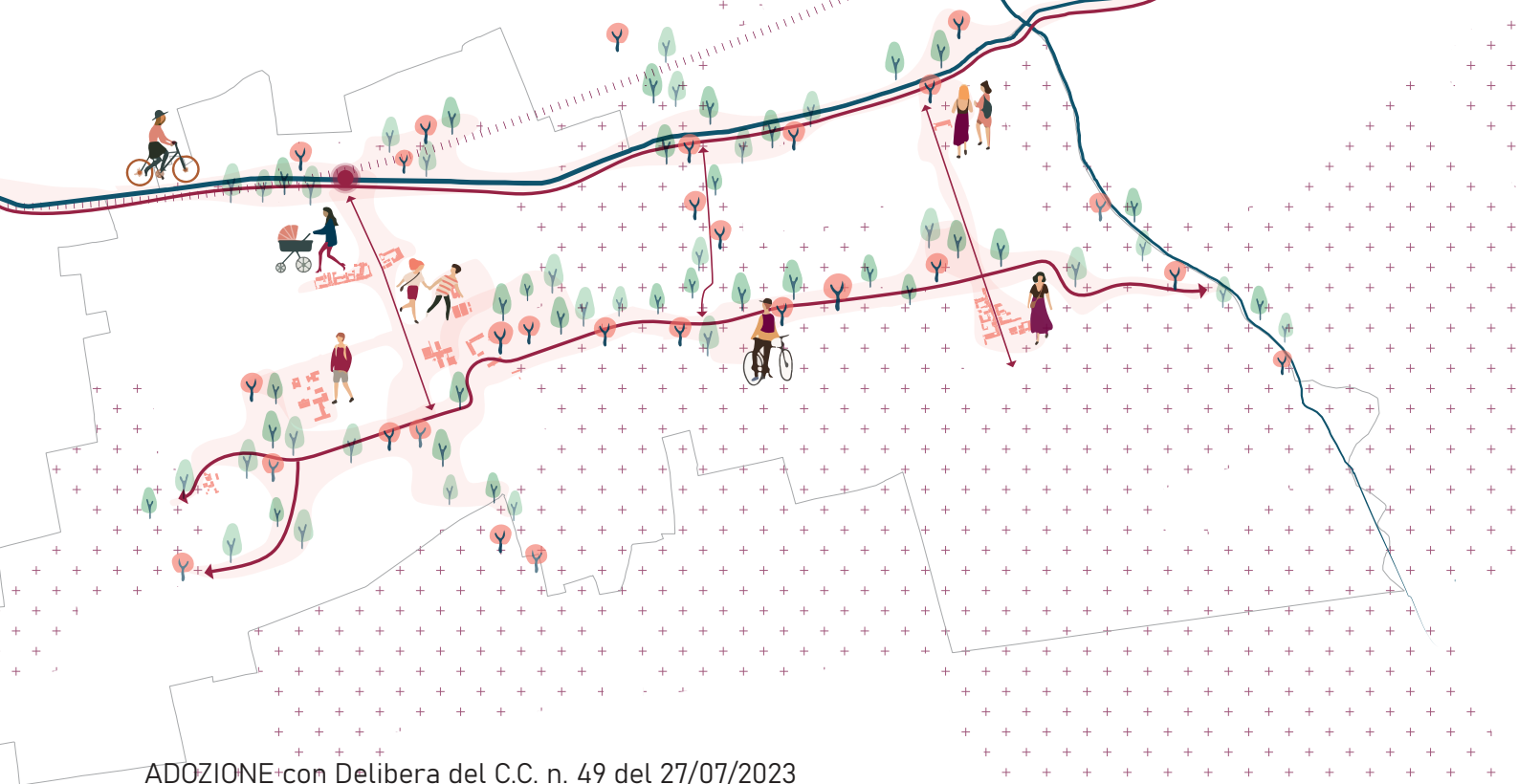


# CASSINA 2030

VARIANTE GENERALE AL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## PIANO DEI SERVIZI

Norme di Attuazione



ADOZIONE con Delibera del C.C. n. 49 del 27/07/2023  
APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. 5 del 23/01/2024

## CREDITS

### > COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI

#### **Sindaco**

Elisa Balconi

#### **Vicesindaco**

Egidio Vimercati

#### **Ufficio Lavori Pubblici, Urbanistica e Demanio**

Elena Krulcic [Responsabile]

Orsola Serra [Istruttore tecnico]

### > CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [Direttore]

#### **Gruppo di progettazione**

Dario Corvi [Capo progetto]

Elena Corsi, Dario Sbalzarini, Elisa Torricelli [Consulenti esterni]

#### **Valutazione Ambientale Strategica**

Francesca Boeri, Evelina Saracchi

Marco Norcaro [Consulente esterno]

#### **Analisi degli indotti veicolari**

Matteo Gambino





# Sommario

---

<b>TITOLO I DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI</b>	<b>6</b>
<b>CAPO I Disposizioni preliminari</b>	<b>6</b>
Art.1 Natura e contenuti del Piano dei Servizi	6
Art.2 Elaborati costitutivi del Piano dei Servizi	6
<b>CAPO II Principi generali</b>	<b>6</b>
Art.3 Rapporto con altri strumenti di pianificazione e programmazione	6
Art.4 Aggiornamenti del Piano dei Servizi	7
Art.5 Definizioni	7
Art.6 Attuazione del Piano dei Servizi	7
<b>TITOLO II - Disciplina dei servizi</b>	<b>8</b>
<b>CAPO I Sistema dei servizi</b>	<b>8</b>
Art.7 Dotazione di servizi	8
Art.8 Edilizia Residenziale sociale	9
Art.9 Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	9
Art.10 Localizzazione di nuovi servizi	10
Art.11 Norme specifiche per la pianificazione attuativa e Permessi di Costruire convenzionati	11
<b>CAPO II Discipline specifiche</b>	<b>11</b>
Art.12 Aree destinate ad infrastrutture per la mobilità	11
Art.13 Servizi e attrezzature religiose	12
Art.14 Aree per attrezzature e impianti tecnologici	12
Art.15 Attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto	13
Art.16 Impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi	13
<b>CAPO III Dimensionamento dei Servizi</b>	<b>13</b>
Art.17 Dotazione minima per attrezzature per servizi di interesse generale	13
Art.18 Opere di urbanizzazione	14
<b>CAPO IV Disposizioni speciali</b>	<b>15</b>
Art.19 Ambiti di Compensazione (AC)	15
Art.20 Servizi qualitativi	15
Art.21 Rete Ecologica Comunale e Rete Verde Metropolitana	15
<b>CAPO V Norme finali e transitorie</b>	<b>17</b>
Art.22 Valutazione della sostenibilità dei costi degli interventi programmati	17
Art.23 Immobili di proprietà privata insistenti su aree destinate a servizi essenziali	17
Art.24 Servizi nei piani attuativi vigenti	17

# TITOLO I DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI

## CAPO I Disposizioni preliminari

### 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 e 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 individua le attrezzature e i servizi esistenti, consentendone la trasformazione all'insorgere di nuovi bisogni, definisce le attrezzature e i servizi previsti al fine dell'integrazione e del potenziamento dell'offerta complessiva e individua le aree da acquisire tramite compensazione.
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 di destinazione d'uso.
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:
  - a. Norme di Attuazione;
  - b. Tav. PS.01 - Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (scala 1:5.000)
  - c. Tav. PS.02 - Rete Ecologica Comunale (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.

## CAPO II Principi generali

### Art.3 Rapporto con altri strumenti di pianificazione e programmazione

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.

4. Per le norme di raccordo con il Parco Agricolo Sud Milano si rimanda all'art. 47 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

#### Art.4 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, di attrezzature pubbliche indicati nell'elaborato cartografico "PS.01 - Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale";
  - b. la modifica delle "categorie" di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche, come definite al successivo art. 8 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;
  - e. la realizzazione di Servizi qualitativi, come previsto dal successivo art. 18;
  - f. la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche previsti negli Ambiti di Trasformazione dal Documento di Piano e derivanti da Permessi di Costruire convenzionati;
  - 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.5 Definizioni

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 risultino idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva.

#### Art.6 Attuazione del Piano dei Servizi

1. I servizi e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale possono essere realizzate in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato:
  - a. dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici:
    - i. su aree acquisite gratuitamente dall'Amministrazione comunale con le convenzioni relative alla attuazione di piani o programmi urbanistici attuativi o in forma di cessioni intervenute in applicazione della disciplina compensativa;
    - ii. su aree di proprietà comunale o in disponibilità;
    - iii. su aree di proprietà di altri Enti pubblici.
  - b. da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici:
    - i. su aree di proprietà comunale;
    - ii. su aree di proprietà privata.

2. La realizzazione di servizi da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici è assoggettata a permesso di costruire convenzionato, accompagnato da apposito atto di asservimento, regolamento d'uso. Ricorrendone i necessari presupposti verranno assunti tra i servizi di interesse generale quelli che risulteranno oggetto di accreditamento ai sensi delle disposizioni della seconda parte del comma 10, art. 9 della L.R. 12/2005.
3. La realizzazione dei predetti servizi concorre all'offerta della dotazione territoriale e, conseguentemente, non produce carico insediativo.
4. In caso di realizzazione su aree di proprietà comunale date in concessione ai privati, dovrà essere stipulata apposita convenzione dove si prevede l'attribuzione, da parte dell'Amministrazione comunale, del diritto di superficie per una durata commisurata all'entità dell'investimento e che disciplini le modalità e i tempi di esecuzione delle opere - secondo il progetto approvato dal Comune - le modalità di gestione, oltre che la garanzia dell'utilizzo per finalità di interesse generale.
5. La concessione del diritto di superficie sarà onerosa e verrà assegnata a seguito dell'espletamento di procedure di evidenza pubblica che il Comune si riserva di promuovere in conformità agli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti indicazioni circa le finalità e le relative condizioni.
6. Le finalità di cui al c. 3 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 l'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi e attrezzature nonché gli impegni connessi alla loro realizzazione.
7. In caso di cessazione del servizio convenzionato, l'area o l'edificio riassumono la destinazione d'uso prevista dal Piano delle Regole, sempreché si provveda al cambio di destinazione d'uso dell'immobile, nel rispetto delle funzioni previste dal tessuto di riferimento e all'eventuale reperimento delle dotazioni di servizi e al conguaglio degli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui l'immobile non rispetti i parametri edilizi del tessuto del Piano delle Regole, il cambio d'uso è assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato.
8. Nelle aree destinate a servizi, in caso di dismissione del relativo servizio, sono ammessi usi diversi solo nel caso in cui si mantengano i requisiti quantitativi e qualitativi della dotazione minima in essere, da stabilire in accordo con l'Amministrazione comunale.

## **TITOLO II - DISCIPLINA DEI SERVIZI**

### **CAPO I Sistema dei servizi**

#### **Art.7 Dotazione di servizi**

1. Il Piano dei Servizi assicura la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche per la popolazione residente nel Comune e per quella da insediare, così come previsto dall'art. 9, comma 3, della LR 12/2005.
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 per gli insediamenti residenziali.
3. Non si computa ai fini della dotazione di servizi l'Edilizia Residenziale Sociale in locazione, di cui al successivo art. 8, c. 2, lett. b.



4. Il Piano dei servizi annovera tra i servizi le seguenti categorie:
  - a. servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
  - b. infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente;
  - c. servizi privati.

#### **Art.8 Edilizia Residenziale sociale**

1. 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.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono suddivisi in due fattispecie, ai sensi della L.R. 16/2016:
  - 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.
3. La realizzazione di alloggi per edilizia residenziale sociale in locazione, di cui al comma 2, lettera b., non determina fabbisogno di servizi.
4. 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.9 Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

1. Il PS individua nell'elaborato cartografico PS.01 - Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - le aree e gli edifici destinati al soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche, con apposita simbologia negli elaborati cartografici del PS.
2. Detta individuazione comprende le aree, i servizi e le attrezzature sia di proprietà pubblica che privata esistenti e previste.
3. Nelle aree di cui al c. 1, il PS si attua secondo le modalità stabilite al precedente art. 6.
4. 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.
5. 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.
6. All'interno dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, il PS individua e specifica le seguenti categorie:
  - Servizi amministrativi e istituzionali
  - Servizi per l'istruzione
  - Servizi ricreativi e culturali
  - Servizi socio-assistenziali e alla persona
  - Servizi sportivi
  - Servizi e attrezzature religiose

- Servizi abitativi
  - Servizi e attrezzature cimiteriali
  - Attrezzature tecnologiche
  - Piazze e aree pedonali
  - Parchi e aree verdi
  - Parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico
7. La classificazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, di cui al precedente comma 6, 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, salvo quanto previsto dal Capo III della L.R. 12/2005.
  8. Ai servizi e attrezzature pubbliche si applicano i seguenti indici e parametri ecologico-ambientali in caso di edificazione:
    - a.  $IC \leq 60\%$
    - b.  $P \geq 15\%$
    - c. N. Alberi= 1 albero ogni 25 mq di superficie scoperta.
  9. Tali parametri rappresentano un riferimento e sono derogabili qualora la tipologia di servizio richiedesse delle differenti prestazioni che non ne consentirebbero diversamente l'attuazione.
  10. 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.
  11. 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 impianti a pannelli fotovoltaici;
    - b. copertura arborea secondo quanto disciplinato dal "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale" come individuate dal PTM della Città metropolitana di Milano.
  11. Nell'elaborato cartografico PS.01 - Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - 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, fermo restando il valore prescrittivo dei tracciati in sede propria. I nuovi percorsi fruitivi negli ambiti agricoli dovranno rispettare le caratteristiche locali della rete dei percorsi rurali di origine storica, rispettando l'orditura dei campi e limitando l'eventuale frammentazione di aree agricole produttive.
  12. Qualora non fosse possibile reperire in loco il numero di alberi previsti, è possibile piantumarli in aree pubbliche idonee all'interno della Rete Ecologica Comunale (REC).

## **Art.10 Localizzazione di nuovi servizi**

1. I servizi e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale possono essere realizzate in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, sia per mezzo di iniziativa pubblica che privata.
2. I servizi e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale possono essere realizzate da privati a seguito del riconoscimento dell'utilità pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale, attraverso

apposito atto di Giunta Comunale. L'attuazione avviene per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato, nel quale si prevede il convenzionamento sia urbanistico-edilizio sia degli aspetti gestionali del servizio. In tal caso la SL di progetto destinata a servizio non sarà computata nel calcolo complessivo.

3. La realizzazione dei predetti servizi concorre all'offerta della dotazione territoriale e, conseguentemente, non produce carico insediativo.
4. In caso di cessazione del servizio convenzionato, l'area o l'edificio riassumono la destinazione d'uso prevista dal Piano delle Regole, sempreché si provveda al cambio di destinazione d'uso dell'immobile, nel rispetto delle funzioni previste dal tessuto di riferimento e al reperimento delle dotazioni di servizi e al conguaglio degli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui l'immobile non rispetti i parametri edilizi del tessuto del Piano delle Regole, il cambio d'uso è assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato.
5. All'interno di parchi e aree verdi esistenti e programmati, è possibile la realizzazione di edifici, chioschi, punti ristoro con comprese attività di somministrazione di cibi e bevande e strutture di servizio nel limite di 100 mq di SL per ciascuno parco/ambito con carattere di continuità. Tali interventi possono essere realizzati sia per mezzo di iniziativa pubblica che privata, ai sensi del precedente comma 1, e si attuano con le modalità di cui al precedente comma 2. In questi casi non si prevede la possibilità di modificare la destinazione d'uso verso funzioni differenti da quella di servizi e servizi privati e quanto disposto al precedente comma 4.

#### **Art.11 Norme specifiche per la pianificazione attuativa e Permessi di Costruire convenzionati**

1. Nell'ambito del piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, è possibile modificare la localizzazione e conformazione delle aree per i servizi rispetto all'individuazione cartografica solo se ciò sia migliorativo in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione di rispettare comunque le quantità minime ed il maggior apporto di aree per servizi stabiliti dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano, nonché in mancanza di specifiche prescrizioni, la dotazione minima di cui all'art. 11.
2. La pianificazione attuativa o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:
  - a. la cessione gratuita, entro i termini stabiliti dagli atti convenzionali, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e delle aree necessarie per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;
  - b. la monetizzazione, ove consentita dall'Amministrazione comunale e comunque nei termini di legge, in alternativa - totale o parziale - alla cessione, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per i servizi come definiti nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione delle aree medesime.
3. Nei casi di monetizzazione in luogo della cessione di aree per i servizi, il calcolo dell'importo della stessa è definito ai sensi dell'articolo 51, comma 5 della L.R. 12/2005, da garantirsi, in caso di rateizzazione da impegnativa accompagnata da fidejussione bancaria o assicurativa.

## **CAPO II Discipline specifiche**

#### **Art.12 Aree destinate ad infrastrutture per la mobilità**

1. L'ambito delle infrastrutture della mobilità comprende le sedi e relative pertinenze di infrastrutture:
  - a. stradali;
  - b. ferroviarie;
  - c. ciclabili.

2. Il Piano dei Servizi individua gli ambiti destinati alle infrastrutture stradali, del ferro e ciclabili esistenti e il tracciato di quelle di progetto.
3. I corridoi destinati alle future infrastrutture infrastrutturali stradali, del ferro e ciclabili d'interesse sovracomunale sono definiti con l'approvazione dei relativi progetti a opera degli enti e degli organi individuati dalle disposizioni speciali vigenti in materia.
4. Le fasce di rispetto costituiscono arretramenti all'edificazione, 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, e ai sensi degli artt. 49 e 51 del D.P.R. 753/80, per quanto riguarda le infrastrutture su rotaia.
5. Gli impianti di distribuzione di carburanti per uso autotrazione sono regolati dalle disposizioni della LR 6/2010 e s.m.i. e dall'allegato A "Disposizioni attuative della disciplina regionale in materia di distribuzione carburanti" di cui alla Delibera n° X/6698 Seduta del 09/06/2017. 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.
6. Negli impianti di distribuzione è ammesso l'insediamento di attività di vendita al dettaglio e somministrazione, nel limite degli Esercizi di Vicinato di cui al Titolo III delle norme del Piano delle Regole, quali attività accessorie e comunque non prevalenti rispetto all'attività principale di distribuzione carburante.

#### **Art.13 Servizi 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. All'interno degli ambiti classificati come attrezzature religiose è fatta salva la presenza di funzioni private esistenti, regolarmente autorizzate e compresenti con le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi. Nelle aree ed edifici che ospitano attrezzature di interesse comune per servizi religiosi è inoltre ammessa la presenza di altri servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nonché di servizi privati, purché non prevalenti rispetto alle attrezzature religiose.
3. In caso di dismissione dell'attrezzatura religiosa, sia che interessi interamente un immobile, sia una sua porzione, la stessa assume la disciplina di cui al precedente art. 8, previa segnalazione dell'avvenuta dismissione dell'attrezzatura religiosa agli uffici comunali competenti.

#### **Art.14 Aree per attrezzature e impianti tecnologici**

1. Per quanto concerne la realizzazione e gestione delle infrastrutture e reti tecnologiche in sottosuolo, si rimanda a quanto disposto dal Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), oltreché alle vigenti normative di settore.
2. 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.
3. Le attrezzature tecnologiche fuori terra devono essere equipaggiate con idonee fasce di mitigazione ambientale arboreo-arbustive, con funzione di protezione dalle emissioni inquinanti e acustiche prodotte dagli impianti tecnici, oltreché visive.
4. 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 previste dal DM 29/05/2008 per gli insediamenti di cui all'art. 4 del DPCM 08/07/2003.

5. Le reti idriche e fognarie sono costituite da impianti di distribuzione dell'acqua potabile e di smaltimento delle acque reflue e meteoriche.

#### **Art.15 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 strutture cimiteriali 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), vietano 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 legge regionale n. 12/2005.

#### **Art.16 Impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi**

1. Ai sensi del "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".
2. 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.

### **CAPO III Dimensionamento dei Servizi**

#### **Art.17 Dotazione minima per 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, 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:
  - a. 18 mq/ab per edilizia residenziale sociale, di cui alla lett. a, c. 2, art. 8 delle presenti norme;
  - b. 26,5 mq/ab per funzioni residenziali [R];
  - c. 20% della ST per le funzioni produttive [P];
  - d. 100% della SL per le funzioni direzionali [D], ricettivo e servizi privati [T]
2. L'edilizia residenziale sociale di cui alla lett. b., comma 2, art. 11 del PR 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. 33.
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:
  - a. servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
  - b. dalla categoria funzionale residenziale [R] alle categorie: ricettivo e servizi privati [T], commerciale [C];
  - c. dalla categoria funzionale produttiva [P] alle categorie: residenziale [R], ricettivo e servizi privati [T], commerciale [C];
  - d. dalla categoria funzionale rurale o ex rurale verso 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. 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 oltre la quale è possibile monetizzare.
7. Con riferimento alla possibilità, prevista dalla LR 12/2005, all'art. 46, c. 1, dell'utilizzazione dei proventi della monetizzazione per la realizzazione di 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. 18, compensa la mancata cessione delle aree per servizi e attrezzature al pari della monetizzazione.
8. Gli introiti delle monetizzazioni sono allocati nel Fondo Monetizzazione e/o allocati in specifici capitoli di bilancio e utilizzati prioritariamente negli ambiti di intervento previsti dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano. Tale fondo o specifici capitoli di bilancio saranno vincolati all'acquisizione di aree, alla realizzazione e/o riqualificazione di opere pubbliche e servizi o ad altre finalità di interesse pubblico e generale connesse al governo del territorio.

#### **Art.18 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 articoli delle presenti Norme, 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 apposita delibera, 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 di cui al precedente art. 6.

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.19 Ambiti di Compensazione (AC)

1. Gli Ambiti di Compensazione sono individuati dal Piano dei Servizi nell'elaborato cartografico PS.01 "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o 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 0,1 mq di SL ogni 1 mq di ST, secondo il principio di cessione compensativa. Tali diritti edificatori potranno essere trasferiti per mezzo di perequazione negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano o nel Tessuto Urbano Consolidato del Piano delle Regole.
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 Piano dei Servizi. Valuterà inoltre forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle stesse.

### Art.20 Servizi qualitativi

1. I servizi qualitativi rappresentano quelle specifiche opere e infrastrutture necessarie a garantire servizi aggiuntivi oltre alla funzionalità degli interventi previsti per gli Ambiti di Trasformazione, in risposta agli obiettivi della città pubblica. La diretta realizzazione di tali opere da parte dell'operatore compensa la ricalibratura della capacità insediativa per detti ambiti.
2. Il piano economico e finanziario, obbligatoriamente allegato alla proposta di piani attuativi e programmi integrati di intervento, 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.
3. 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.
4. 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 che possono essere assentiti previa pianificazione attuativa o con titolo abilitativo convenzionato.

### Art.21 Rete Ecologica Comunale e Rete Verde Metropolitana

1. Il PGT recepisce e fa proprie la Rete Ecologica Regionale e la Rete Ecologica Metropolitana e declina la Rete Ecologica Comunale come individuata nell'elaborato PS.02 "Rete Ecologica Comunale", scala 1:5.000, concorrendo al progetto della Rete Verde Metropolitana di cui all'art. 69 delle Norme di Attuazione del PTM.
2. Sono elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale:
  - a. Corridoi ecologici di interesse locale;
  - b. Zone di riqualificazione ecologica;
  - c. Fasce verdi di tutela fra agricolo e urbanizzato



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:
  - a. all'interno dei Corridoi ecologici di interesse locale gli interventi dovranno garantire una fascia continua di territorio sufficientemente larga e con un equipaggiamento vegetazionale che consenta gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra; realizzare, preventivamente alla realizzazione di insediamenti od opere che interferiscano con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità una fascia arboreo-arbustiva orientata nel senso del corridoio facendo riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali; limitare le intersezioni tra i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie e i corridoi ecologici, oppure, dove sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità di un diverso tracciato, prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale secondo quanto previsto per le "barriere infrastrutturali"; mantenere e ricostituire ove possibile, per i corridoi ecologici fluviali e in generale per tutti i corsi d'acqua, i caratteri naturali delle fasce riparie, con particolare riguardo alla vegetazione idrofila riparia, e dell'alveo fluviale, con particolare riguardo alla vegetazione acquatica;
  - b. all'interno delle Zone di riqualificazione ecologica gli interventi dovranno prevedere la realizzazione e il mantenimento strutture vegetali lineari e aree boscate ad alto valore naturalistico, realizzati con specie arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona con particolare attitudine alla captazione degli inquinanti;
  - c. le Fasce verdi di tutela fra agricolo e urbanizzato andranno equipaggiate con piante arboree e arbustive definite nell'elenco del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali" del PTM della Città Metropolitana di Milano; previo accordo con i proprietari di fondi, loro conduttori, gli agricoltori singoli e associati, le associazioni e gli enti istituzionalmente preposti, gli ambiti agricoli interessati da Fasce di riqualificazione ambientale possono essere destinati alla realizzazione degli interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità attraverso i contributi di cui al comma 2-bis e 2-sexies dell'art 43 della L.R. 12/2005; in questo caso il comune costituisce un Fondo verde che può essere integrato da contributi pubblici e privati e supportare la gestione di finanziamenti comunitari, statali e regionali per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità.
4. Sono componenti e strutturano gli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale gli "elementi di supporto della REC" come disciplinati dal PGT:
  - a. aree agricole (PR);
  - b. foreste e boschi (DLgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera g);
  - c. aree di cessione negli Ambiti di Trasformazione (DP);
  - d. ambiti di Compensazione (PS);
  - e. siepi e filari alberati (PS);
  - f. corsi e specchi d'acqua (Regolamento in materia di polizia idraulica);
  - g. spazi pubblici, orti, parchi e aree verdi (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:
  - a. formazione e riqualificazione di spazi aperti permeabili e di elementi lineari verdi;
  - b. realizzazione di gradienti di protezione delle aree fluviali e peri-fluviali;



- c. formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di rigenerazione ecologica;
  - d. mantenimento delle funzioni produttive agricole e relativo presidio;
  - e. ricostituzione del verde di connessione, anche debolmente infrastrutturato;
  - f. costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.
6. La dotazione di alberature dovuta negli interventi edilizi e prevista dall'art. 12 del Piano delle Regole, nonché nei parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 10 del Piano delle Regole, se non reperibile in loco, dovrà prioritariamente essere utilizzata per l'attuazione e l'implementazione delle previsioni della Rete Ecologica Comunale.
7. 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.

## CAPO V Norme finali e transitorie

### Art.22 Valutazione della sostenibilità dei costi degli interventi programmati

- 1. Ai sensi dell'art. 9, comma 4 della L.R. 12/2005, il Piano dei Servizi verifica in linea di massima la sostenibilità della spesa prevista per la realizzazione dei vari servizi anche in rapporto al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, con risorse comunali e con quelle che si prevede derivino da apporti degli interventi di trasformazione ivi comprese quelle che si configurano nei casi di realizzazione diretta di opere e servizi pubblici da parte degli operatori (a scomputo o non degli oneri di urbanizzazione).
- 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.

### Art.23 Immobili di proprietà privata insistenti su aree destinate a servizi essenziali

- 1. Con riguardo agli immobili di proprietà privata, che non ospitano attività di servizio ma che insistono su aree destinate a servizi dal presente Piano, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento igienico e tecnologico, nonché recinzioni delle aree autorizzate dall'Amministrazione comunale al fine di proteggere le medesime da fenomeni di degrado.

### Art.24 Servizi nei piani attuativi vigenti

- 1. Per le aree soggette a piani attuativi adottati, approvati o in corso di esecuzione alla data di adozione del Piano dei servizi, si applicano le dotazioni definite in sede di convenzione.

