

COMUNE di CISLIANO
Città metropolitana di Milano

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO
Legge Regionale 12/2005

VARIANTE 1/2024
PIANO DEI SERVIZI

Norme di attuazione
febbraio 2024 - ottobre 2025 testo approvato

Dott. Arch. Giacomino Amadeo
Ordine Architetti PPC - MB 2622
STUDIO AMBIENTE
Via Giuliana Ronzoni, 12
20811 Cesano Maderno (MB)
Tel. - Fax +39 0362 500200
studio@studioambiente.org

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Riferimenti legislativi
- Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi
- Art. 3 - Elaborati del Piano dei Servizi
- Art. 4 - Modifiche non costituenti variante al Piano dei Servizi
- Art. 5 - Validità ed efficacia

TITOLO 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

- Art. 6 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- Art. 7 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico
- Art. 8 - Modalità attuative del Piano dei Servizi
- Art. 9 - Mutamenti di destinazione d'uso: dotazione richiesta
- Art. 10 - Dotazione parcheggi auto e biciclette a servizio degli insediamenti
- Art. 11 - Requisiti tipologici dei parcheggi
- Art. 12 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali
- Art. 13 - Dotazione aree per servizi pubblici e interesse pubblico
- Art. 14 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione

TITOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

- Art. 15 - Indirizzi del Piano dei Servizi
- Art. 16 - Norme generali
- Art. 17 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico
- Art. 18 - Aree SP - per servizi alle attività produttive
- Art. 19 - Aree per la mobilità e viabilità
 - 19.1 - Aree IM - mobilità comunale
 - 19.2 - Aree IS - viabilità sovracomunale
- Art. 20 - Aree IT - impianti tecnologici
- Art. 21 - Aree SS - per servizi di interesse pubblico di livello sovracomunale
- Art. 22 - Rete ecologica comunale (REC) e varchi (VR)
- Art. 23 - Compensazione ambientale
- Art. 24 - Norme transitorie e finali

Testo aggiornato a seguito Delibera del Consiglio Comunale
n. 15 del 28.07.2025 di approvazione della Variante 1/2024.

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Riferimenti legislativi

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 12/2005.
Le prescrizioni, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandano al Proprietario dell'area la realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà, in alternativa all'intervento da parte del Comune, con le modalità di cui ai commi 10, 12 e 13 dell'art. 9 della L.R.12/2005.
3. La localizzazione di aree per servizi interne agli ambiti di trasformazione (AT) e rigenerazione (AR) definite dal Documento di Piano, in quanto non conformate, non configurano vincoli espropriativi.

Articolo 2 - Contenuti del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi (di seguito PS):
 - Documenta lo stato dei servizi esistenti sul territorio, verificandone il livello quantitativo, qualitativo e prestazionale;
 - Definisce i fabbisogni e il dimensionamento per l'attuazione del PGT; promuove modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione dei Servizi;
 - È strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente;
 - Il Comune verifica in sede di Bilancio e Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.
 - Comprende il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) disciplinato dall'art. 9 comma 8 della L.R. 12/2005 e smi.
 - Promuove lo "Studio comunale di gestione del rischio idraulico" di cui al comma 1 dell'art. 14 del RR. 7/2017 e smi, che ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/05.
 - Comprende il "Documento semplificato del rischio idraulico comunale" ai sensi del comma 8 dell'art. 14 del RR. 7/2017 e smi.

Articolo 3 - Elaborati del Piano dei Servizi

La variante 1/2023 è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- Relazione generale (PS 2014)
- Relazione illustrativa - Variante 1/2024
- Norme di attuazione - Variante 1/2024 (sostituisce il testo del PS 2014)

Elaborati cartografici:

- PS 1 - Sistema dei servizi - Variante 1/2024
- stato di fatto e progetto scala 1:5.000
- PS 2 - Rete ecologica comunale - Variante 1/2024 scala 1:5.000
- PS 3 - Censimento dei servizi - schede di rilevazione (PS 2014)

Articolo 4 - Modifiche non costituenti variante al Piano dei Servizi

Non costituiscono variante al Piano dei Servizi, salvo quanto diversamente disposto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.:

- Le modifiche della geometria delle aree per servizi definite dal PS ferme restando la localizzazione, la superficie complessiva e la funzionalità dell'area individuata,

- La variazione della superficie dell'area destinata a servizi pubblici dovuta a discordanze di natura catastale o del data base topografico.
- La sostituzione di uno specifico servizio di livello locale con un altro tipo di servizio.

Articolo 5 - Validità ed efficacia

1. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. I vincoli espropriativi imposti con il Piano dei Servizi hanno efficacia quinquennale.
3. Il Piano dei Servizi è redatto in forma digitale secondo le indicazioni della LR 12/05 e smi. La riproduzione a stampa deve riferirsi alla versione digitale del PGT pubblicata su PGTWEB di Regione Lombardia.

TITOLO 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

Articolo 6 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono comprendono:
 - a. Gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - b. La rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - c. Gli apprestamenti e le opere indicate dal "Documento semplificato del rischio idraulico comunale" di cui al comma 1 dell'art. 14 del RR. 7/2017 e smi, nelle more di formazione dello "Studio comunale di gestione del rischio idraulico" di cui allo stesso RR.
 - d. Gli spazi e gli impianti per il trattamento dei rifiuti solidi urbani, limitatamente a quelli funzionali allo svolgimento del servizio di raccolta ed alla pulizia delle strade e dei luoghi pubblici;
 - e. La pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre fonti di energia;
 - f. Gli impianti e le reti delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - g. Le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate del sistema dei trasporti collettivi, i parcheggi pubblici al diretto servizio degli insediamenti.
2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è la verifica dell'adeguata dotazione delle infrastrutture di cui al c. 1, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti nell'area di intervento.

Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la capacità di soddisfare il fabbisogno dell'area da servire in termini quantitativi, dimensionali, qualitativi e di efficienza funzionale secondo le specifiche tecnico - prestazionali richieste dai Gestori delle reti.

Gli insediamenti nel territorio urbanizzato devono disporre di:

- Allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- Allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico aggiuntivo previsto e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
- Apprestamenti per il drenaggio urbano sostenibile ai sensi dei RR 7/2017 e smi, e del Regolamento Edilizio (di seguito RE);
- Accessibilità da una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- Spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di 100,00 m;

- Allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- Allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata nella accezione sopra definita, ovvero le stesse non siano già state programmate dal Comune sulla base di un progetto approvato e finanziato, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo unilaterale l'impegno da parte dell'Attuatore all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio e comunque entro i termini per la comunicazione di fine lavori privati.

Articolo 7 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Il Piano dei Servizi (PS) individua:
 - a) Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alla residenza (SR).
 - b) Aree per servizi funzionali alle attività produttive (SP).
 - c) Aree per impianti tecnologici (IT).
 - d) Aree dei varchi della rete ecologica (VR).
 - e) Aree per infrastrutture di mobilità comunale (IM).
 - f) Salvaguardia tracciati della viabilità sovracomunale di progetto (IS).
 - g) Aree per servizi di interesse pubblico sovracomunale (SS)
2. Le aree di cui al comma 1 sono funzionali alla dotazione di spazi e attrezzare per:
 - 2.1 - *Servizi pubblici e di interesse pubblico per la residenza - SR.*
 - a) Istruzione del primo e secondo ciclo.
 - b) Assistenza, servizi sociali e sanitari.
 - c) Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica, protezione civile.
 - d) Attività culturali, associative e politiche.
 - e) Attività religiose.
 - f) Edilizia residenziale pubblica, social housing.
 - g) Spazi aperti attrezzati a verde la sosta, il gioco, il tempo libero, le attività sportive.
 - h) Altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici.
 - i) Parcheggi pubblici e di uso pubblico.
 - 2.2 - *Servizi funzionali alle attività produttive - SP.*
 - a) Spazi attrezzati a verde ambientale e per le attività sportive.
 - b) Servizi per le attività produttive (assistenza, mense, asili nido).
 - c) Parcheggi pubblici e di uso pubblico.
 - d) Aree attrezzate per la sosta degli autoveicoli da trasporto.
 - 2.3 - *Varchi della rete ecologica comunale - VR*
 A tali aree sono attribuite differenziate valenze paesaggistiche, ecologiche e ambientali dalle disposizioni prevalenti del PTR, PTM, PASM, oltre che dal PS, e comprendono:
 - a) Varchi della rete ecologica.
 - b) Spazi aperti di connessione ambientale locale.
 - 2.4 - *Aree per interventi di compensazione ambientale*
 - a) Fasce di rispetto delle reti della mobilità.
 - b) Fasce di rispetto idraulico.
 - c) Aree per la forestazione urbana - FU.
 - 2.5 - *Attrezzature ambientali e tecnologiche - IT.*
 - a) Centro raccolta rifiuti.
 - b) Impianti di depurazione delle acque reflue.
 - c) Apprestamenti funzionali al drenaggio urbano sostenibile ai sensi dei RR 7/2017 e smi.

2.6- Infrastrutture per la mobilità e viabilità

- IM: Percorsi ciclabili e pedonali; Spazi attrezzati a verde di arredo urbano.
 - IS: Salvaguardia dei tracciati stradali di livello sovracomunale.
3. Le aree per servizi di interesse pubblico sovracomunale - SS, comprendono:
- a) Aree e strutture per residenza sanitaria - assistenziale (RSA, CDI).

Articolo 8 - Modalità attuative del Piano dei servizi

1. L'insieme delle aree per attrezzature e spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico, esistenti e previste, individuate nella tavola PS 01, unitamente alle aree a ciò destinate negli ambiti assoggettati a piano attuativo e quelle da cedere al Comune in attuazione degli ambiti di trasformazione (AT) e rigenerazione (AR) urbana definiti dal DP, costituiscono la dotazione di spazi e servizi pubblici e di interesse pubblico del Comune.
- Tali aree, con esclusione di quelle per attività religiose di cui all'art. 70 della LR. 12/05, sono destinate a fare parte del patrimonio comunale.
2. In alternativa, mediante convenzione trascritta nei registri immobiliari tali aree permangono nella disponibilità del proprietario, assicurando il godimento da parte della collettività, in conformità alle destinazioni previste dal Piano dei Servizi, con le modalità di cui ai commi 10, 12 e 13 dell'art. 9 della L.R.12/2005
3. Gli interventi nelle aree SR, SP, IM, VR, di cui al c. 1, sono realizzati, in via ordinaria, dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati, in regime di concessione o con convenzione, ovvero secondo le modalità stabilite dall'art. 45 della LR. 12/05 e dalle disposizioni in materia di Lavori Pubblici, nell'ambito di piani attuativi, ovvero di interventi di programmazione negoziata (Programmi Integrati di Intervento) o permessi di costruire convenzionati.
- Gli interventi nelle aree IS sono di competenza regionale e della Città Metropolitana di Milano (CMM).
- Le aree SR e SP concorrono alla verifica delle dotazioni di servizi in conformità ai parametri stabiliti dalle presenti norme.
4. Nell'ambito di piani attuativi, comunque denominati, permessi di costruire convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico - ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione richiesta dalle presenti norme e fatte salve le possibilità di modifica di cui al c. 8 e dalle disposizioni attuative del DP e del PR.
5. Nell'ambito dei piani attuativi interessanti aree conformate definite dal PR, dovrà essere assicurata la dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico.
- Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria possono essere cedute al Comune ovvero monetizzate, come specificato agli articoli 13 e 14, in conformità al c. 1 lett. a) dell'art. 46 della LR. 12/05.
6. Le aree destinate a servizi possono essere reperite anche all'esterno delle aree interessate dagli interventi edilizi.
- In tale caso il valore dell'area in cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata all'ambito di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione determinato in base a perizia di stima redatta da tecnico abilitato, verificata e approvata

- dall'Ufficio Tecnico comunale e recepita in sede di approvazione del relativo piano attuativo, programma di intervento o convenzione attuativa.
7. Il Comune, anche su richiesta dell'Attuatore, valuterà l'opportunità di cessione di aree destinate a servizi, alternativa o ad integrazione di aree SR e SP.
 8. Possono essere cedute in proprietà al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree SR e SP, aree, edifici da destinare a servizi quali:
 - Aree per opere di urbanizzazione secondaria.
 - Aree edificabili.
 - Aree in ampliamento di servizi pubblici esistenti o previsti.
 - Aree per percorsi ciclo-pedonali.
 - Aree per la realizzazione di apprestamenti di drenaggio urbano sostenibile ai sensi dei RR 7/2017 e smi.
 9. Il reperimento delle aree destinate a servizi e l'assolvimento della relativa dotazione richiesta dalle presenti norme può essere assolto anche con l'asservimento di aree ad uso pubblico perpetuo, regolato da apposita convenzione soggetta a trascrizione, per le seguenti funzioni:
 - a) Percorsi pedonali.
 - b) Spazi pertinenziali privati di cui sia utile l'attraversamento pubblico;
 - c) Aree di interesse paesistico - ambientale.
 - d) Aree per apprestamenti di drenaggio urbano - RR 7/2017 e smi.
 - e) Aree dei varchi della rete ecologica (VR).
 - f) Aree e interventi di forestazione urbana (FU).

Articolo 9 - Mutamenti di destinazione d'uso: dotazione richiesta

1. Ogni intervento di cambio d'uso, che comporti l'aumento del *carico urbanistico* in atto alla data di adozione della variante 1/2024 agli atti del PGT, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree a servizi se richieste ai sensi dell'art. 51 e seguenti della LR. 12/05 e smi.

Per *carico urbanistico* si intende l'effetto indotto dalle funzioni e attività insediate e insediabili.

Il *carico urbanistico* di un insediamento, determina un insieme di esigenze urbanistiche, dirette e indotte, in termini di infrastrutture per l'urbanizzazione, di attrezzature e di dotazioni ecologiche e in particolare alla dotazione di parcheggi pubblici e privati.

Il *carico urbanistico* è misurato convenzionalmente dal fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento (aree per attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico), richiesti dal PS in base alle dimensioni e destinazioni esistenti o di progetto.

Costituiscono variazione del *carico urbanistico* l'aumento o la riduzione del relativo fabbisogno conseguente all'attuazione di interventi urbanistico - edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
2. Al mutamento di destinazione d'uso di aree e di edifici apportato con opere edilizie che comporti variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, deve essere reperita o monetizzata la corrispondente dotazione di aree per servizi pubblici.

Per le destinazioni commerciali il reperimento delle aree a servizi è dovuto anche in assenza di opere edilizie.

Ai fini del presente comma, l'Attuatore sottoscrive un atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

3. Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma 1 riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59)
4. Negli ambiti di cui all'articolo 10, comma 1, lettera e ter) della LR.12/05, il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Articolo 10 - Dotazione parcheggi auto e biciclette a servizio degli insediamenti

1. I parcheggi a servizio degli insediamenti sono distinti in due categorie:
 - **parcheggi pubblici (P)**, articolati in:
 - dotazione diffusa (P1);
 - dotazione a servizio degli insediamenti (P2);
 - **parcheggi privati**, articolati in:
 - privati pertinenziali
 - di uso riservato (PR);
 - di uso comune (PC);
 - privati non pertinenziali

2. Parcheggi pubblici (P1 - P2)

I parcheggi pubblici sono collocati in aree o edifici la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, a utenti disabili).

I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute al Comune; la manutenzione e gestione possono essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

I parcheggi P1, pubblici, debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'Art 13.

I parcheggi P2, pubblici o di uso pubblico, debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature di interesse pubblico.

I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.

3. Parcheggi privati pertinenziali

I parcheggi pertinenziali sono costituiti da aree o costruzioni adibite alla sosta di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art. 13 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del PS, essi non possono essere considerati come unità

immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nell'area dell'intervento edilizio; possono essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta nell'ambito del territorio comunale a distanza di accessibilità pedonale, permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale che non presenti barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (PC), destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio pubblico o di interesse pubblico, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili.

I parcheggi pertinenziali di uso comune (PC) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, in tale caso le chiusure degli accessi devono essere accessibili nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

Una parte dei parcheggi pertinenziali può essere di uso riservato (PR), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (esempio, gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

4. *Parcheggi privati non pertinenziali*

I parcheggi privati non pertinenziali si sostanziano nei seguenti casi:

- Parcheggi di pertinenza in eccedenza rispetto alle quantità minime prescritte all'Art. 12.
- Parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari.
- Spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio.

5. *Spazi per il ricovero di biciclette*

Gli edifici di nuova costruzione, e gli edifici esistenti alla data di adozione della variante 1/2024 al PGT oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o cambio d'uso, devono essere dotati di spazi coperti destinati alla sosta temporanea e al ricovero delle biciclette, di 2,40 m² per ogni stallo, come segue:

- a) Gli edifici a destinazione residenziale, costituiti da almeno quattro unità immobiliari (abitative o altra destinazione compatibile), devono essere dotati di un locale comune coperto e chiuso e di uno spazio privato esterno attrezzato, secondo le seguenti quantità:
 - n. 2 stalli per ogni unità immobiliare in locale chiuso condominiale.
 - n. 2 stalli esterni per ogni unità immobiliare
- b) Gli edifici e le unità immobiliari a destinazione terziario - commerciale devono essere dotati di uno spazio esterno destinato alla sosta temporanea delle biciclette, secondo le seguenti quantità:
 - n. 6 stalli ogni 100 m² di SL negli spazi di sosta esterna coperta o scoperta.
- c) Gli edifici e le unità immobiliari a destinazione terziario - direzionale devono essere dotati di spazio coperto per la sosta delle biciclette, nella misura di 4 m² /100 m² di SL.

- d) Gli edifici a destinazione produttiva devono essere dotati di spazio pertinenziale coperto attrezzato con 1 stallo di sosta ogni 50 m² di SL.
- e) Gli edifici e gli spazi per servizi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di spazio coperto attrezzato in ragione di 2 stalli di sosta ogni 50 m² di SL o SF.

Articolo 11 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici (P1 e P2), in quelli pertinenziali di uso comune (PC) e in quelli pertinenziali (PR) non coperti, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 * 5,00.
La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, anche ai fini del rispetto della L. 122/89 e s.m.i, con il parametro convenzionale di 20,00 m² per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno.
2. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse.
3. I parcheggi pertinenziali riservati (PR) possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati compresi entro la sagoma dell'edificio.
Qualora siano interrati fuori dalla sagoma dell'edificio principale, la copertura dovrà essere strutturata e attrezzata quale "tetto verde" secondo le specifiche prestazionali correnti.
4. Le autorimesse per parcheggi riservati PR, possono anche costituire un edificio autonomo quale pertinenza dell'edificio principale; in ogni caso non è ammessa la realizzazione di autorimesse costituite da manufatti di lamiera o altri materiali non adeguatamente armonizzati con i caratteri del contesto urbano e ambientale di riferimento.
5. Di norma, i parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere dotati di alberature di medio fusto nella misura di 1 albero ogni 4 stalli.
In tale caso gli alberi devono essere contenuti entro una superficie permeabile non inferiore a m² 3,00/albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.
6. In ogni caso, devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche, in conformità alle disposizioni di legge vigenti e del "Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche" (di seguito PEBA - se vigente) ai sensi della L. 41/1996 e 104/1992 e smi e del Codice della Strada.
7. I parcheggi, privati e pubblici, devono essere realizzati in conformità alle disposizioni di cui all'art. 58 bis della LR. 12/05 - invarianza idraulica e idrologica -, secondo i criteri e le modalità definiti dai RR. 7/2017 - 8/2019 e smi.

Articolo 12 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali

1. Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del DPR. 380/01, gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con e senza demolizione e ricostruzione, nonché di cambio d'uso, qualora comportino un aumento di *carico urbanistico* devono comprendere la dotazione di parcheggi pertinenziali (PR e PC) nelle quantità prescritte per i diversi usi insediati e insediabili.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla “superficie lorda” di pavimento (SL) o al volume (V) dell'intervento, ed è calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi, escludendo corselli e rampe di accesso e aree di manovra.
3. Disposizioni specifiche:
 - 3.1 - Residenza e funzioni compatibili
La dotazione è richiesta nella misura di 1 m²/10 m³ di volume.
 - 3.2 - Attività sanitarie e assistenziali con degenza (RSA).
La dotazione è richiesta nella misura di:
 - 1 posto auto PR ogni 8 posti letto - interni o esterni all'ambito di intervento.
 - 1 posto auto PC ogni 4 posti letto - interni all'ambito di intervento.
La superficie a parcheggio, ai sensi dell'art. 41-sexies, Legge 1150/1942 e circolare 3210/1967 del Ministero Lavori Pubblici, è riferita al volume urbanistico ottenuto moltiplicando la superficie lorda - escluse superfici accessorie e servizio (corridoi, vani scala, ascensori e simili) per l'altezza urbanistica di 3,00 metri.
 - 3.3 - Medie strutture di vendita (MSV)
La dotazione è richiesta nella misura di 1 m²/10 m³ riferiti alla SL*3 metri di altezza.
 - 3.4 - Attività produttive del secondario e artigianali
La dotazione è richiesta nella misura di 1 m²/10 m³ riferiti alla SL*3 metri di altezza.
4. Negli interventi edilizi comportanti aumento del volume (V) e della superficie lorda (SL) esistenti, la relativa dotazione aggiuntiva di parcheggi deve essere assicurata qualora le dotazioni esistenti non risultino sufficienti.
5. Qualora nell'unità edilizia interessata dall'intervento siano compresenti unità immobiliari con diversi usi, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
6. Negli interventi di cambio d'uso di un'unità immobiliare, che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi da insediare nell'unità edilizia.
7. In ogni caso le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali devono assolvere a quanto prescritto dalle disposizioni della L. 122/89 e s.m.i.

Art. 13 - Dotazione aree per servizi pubblici e interesse pubblico

1. Nei comparti assoggettati a pianificazione attuativa individuati dagli atti del PGT (Ambiti di Trasformazione - AT; Ambiti di Rigenerazione - AR; Piani di Recupero - PR; Piani Attuativi - PA; Permessi di costruire convenzionati - PCC), devono essere attrezzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per servizi pubblici specificate di indirizzo allegate alle norme del DP e PR, distinte in:
 - Aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici o di uso pubblico.
 - Aree U, da attrezzare a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di servizi pubblici e di interesse pubblico.
2. Le quantità minime di aree da cedere, per gli interventi di cui al punto 1, sono espresse in m² di superficie di aree P o U, riferita alla relativa superficie lorda (SL) o volume (V) con esclusione degli interventi edilizi

di tipo conservativo o che non comportino aumento del *carico urbanistico* o per i quali le disposizioni della LR. 12/05 e smi escludano l'obbligo di cessione.

3. Per gli interventi, destinazioni d'uso e attività non compresi in Tabella A, la dotazione di aree per servizi deve assolvere i parametri di seguenti.
 - 3.1 - Attività socio - sanitarie e assistenziali (RSA).
 - P = 5,00 m² ogni 50,00 m² di SL
 - U = 30,00 m² ogni 50,00 m² di SL
 - 3.2 - Piani attuativi, programmi attuativi, permessi di costruire convenzionati definiti dopo l'approvazione della variante 1/2022.
 - 1 m²/m² di SL per le destinazioni del terziario direzionale.
 - 10 m²/100 m² di SL per le destinazioni produttive secondarie.
 - 36,7 m²/ab. per la destinazione residenziale.

La monetizzazione è ammessa alle condizioni dell'art. 11 c. 6.
 - 3.3 - La dotazione di aree U può essere ridotta in misura corrispondente alla superficie interessata da interventi di forestazione urbana "FU" di cui all'art. 17 delle norme del PR e art. 23 delle norme del PS.
 - 3.4 - Per gli interventi di cui al c. 1 è richiesta la cessione delle aree per servizi nella misura stabilita nelle schede di indirizzo di cui all'Allegato D. alle norme del PR.
4. Per gli usi commerciali nelle diverse tipologie si applicano le disposizioni della Tabella B seguente:

TABELLA A

Dotazione aree di servizio a nuovi insediamenti commerciali, assoggettati a Piano Attuativo o a PdCC.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici e di uso pubblico, da destinare e attrezzare a parcheggi funzionali ai nuovi esercizi di vendita, stabilita in relazione alle tipologie di attività e agli ambiti di localizzazione, è definita nella seguente tabella:

Tipologia di esercizio commerciale		Ambiti del tessuto urbano consolidato *	Ambiti di trasformazione AT Ambiti di piano attuativo
		Dotazione	Dotazione §
VIC (unità di vicinato)		50% della SLP	100% della SLP.
MSV	Edifici nuovi e esistenti	50 % della SLP	75% della Sv
MSV	Nuova edificazione	///	100% della Sv

Note:

(*) Ammessa monetizzazione nel limite del 30% se ricorre uno dei seguenti casi:

- Concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
- Concentrazione di medie strutture di vendita;
- Concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
- Ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
- Attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'intervento, purché sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità;

(§)

È ammessa la riduzione fino al 30% della superficie di parcheggio richiesta nei casi di sfasamento temporale di utilizzo fra esercizi di vendita e altre attività e funzioni insediate in adiacenza previa dimostrazione mediante studio di "impatto sul traffico".

Art. 14 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione

1. Di norma la cessione delle aree è sostituita dalla monetizzazione, quando per interventi esterni al TUC:

- a) L'area da cedere come U è inferiore a 200,00 m².
 - b) L'area da cedere come P è inferiore a 20,00 m².
 - c) L'area da cedere, nei limiti di cui al successivo c. 6, non è localizzata dal PS.
 - d) È accertata l'impossibilità di reperire l'area nell'ambito di intervento nel caso di cambio di destinazione d'uso tra destinazioni principali e tra destinazioni complementari afferenti destinazioni principali diverse.
 - e) È accertata l'impossibilità a reperire l'area nell'ambito di intervento nel caso di demolizione e ricostruzione, ampliamento.
 - f) Si verificano le condizioni di cui alla Tabella A per le attività commerciali.
2. Per le unità di vicinato la monetizzazione è ammessa nei seguenti casi:
 - Modificazione di preesistenti esercizi di vendita, entro il limite di ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale massimo delle medie strutture di vendita;
 - Formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti dai "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", purché localizzati nel tessuto urbano consolidato come definito dal Piano delle Regole, ed a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici esistenti.
 3. Di norma, agli interventi promossi dal DP non si applica la monetizzazione; fatto salvi specifici indirizzi stabiliti dallo stesso DP.
 4. Nell'ambito del tessuto urbano consolidato (TUC) per gli interventi assoggettati a PA, PCC, a destinazione residenziale è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi non cedute nella misura eccedente i 10,00 m²/abitante.
 5. Qualora l'acquisizione delle aree per servizi non risulti possibile, o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione delle stesse, ovvero in applicazione del c. 4 o rispetto ai programmi comunali di intervento, in alternativa totale o parziale alla cessione, i soggetti obbligati (Proprietà, Richiedenti, ecc.), devono corrispondere al Comune, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a), della LR. 12/05 e s.m.i, una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.
I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree per servizi sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal PS, e all'acquisizione di aree a destinazione pubblica ai sensi dell'Art. 46 della LR. 12/2005 e s.m.i.

TITOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Articolo 15 - Indirizzi del Piano dei Servizi

1. Il PS coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (urbani e sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità, sia ai fini della verifica di adeguatezza delle aree destinate a servizi, sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.
2. Per le aree SR, SP, IM, di cui al successivo Art. 16, il PS indirizza la qualità, localizzazione, fruizione e fattibilità degli interventi; per le aree IM

e IS gli interventi indicati dal PS si attuano in conformità alle disposizioni del PR.

3. L'individuazione di utilizzi diversi, rispetto alle definizioni del PS, qualora compatibili come servizi pubblici o di uso pubblico, dovrà comunque essere motivata al fine della funzionalità urbanistica e nel rispetto dei caratteri ambientali, paesaggistici dell'ambito territoriale e del vincolo paesistico, ove previsto, e garantire la presenza e la fruizione di percorsi ciclo - pedonali, aree verdi e parcheggi.
In sede attuativa si dovrà porre particolare attenzione alla prevalente inedificabilità delle aree destinate a verde, parchi e giardini pubblici.
4. Definizione delle fasce di rispetto a protezione dei corridoi stradali della viabilità sovracomunale esistente e dei corridoi infrastrutturali della nuova viabilità prevista.
5. La classificazione acustica del territorio comunale detta norme ed individua interventi per la mitigazione ed il risanamento lungo le grandi linee di traffico, a tutela degli insediamenti, oltre che tra insediamenti a destinazione diversa.
6. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo detta le prescrizioni per la realizzazione dei servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo, connessi o meno al sistema infrastrutturale.
7. Il Regolamento di Polizia Idraulica del reticolo idrico minore nonché alla normativa regionale e comunale vigente.
8. Il "Documento semplificato del rischio idraulico comunale" di cui al comma 8 dell'art. 14 del RR. 7/2017 e al RR. 8/2019 e successivamente lo "Studio comunale di gestione del rischio idraulico" di cui al comma 1 dell'art. 14 del RR. 7/2017, che ai sensi dell'art. 58 bis della LR. 12/05.

Articolo 16 - Norme generali

1. Sono aree per attrezzature e servizi pubblici di interesse locale, per la mobilità e di interesse ambientale, quelle esistenti e previste dal PS per:
SR - Servizi pubblici a livello locale
SP - Servizi pubblici funzionali alle attività produttive
IM - Mobilità e viabilità locale
IT - Impianti tecnologici
VR - Varchi della rete ecologica e di connessione ambientale
2. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo Piano Attuativo, Programma Integrato di Intervento e Accordo di Programma.
3. Per la realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree SP e IM si dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclo-pedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico - ambientale nel contesto urbano.
4. La puntuale definizione delle destinazioni delle aree SR è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme specifiche e dalla regolamentazione degli ambiti AR, AT, PA.

Articolo 17 - Aree SR - servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Le aree SR, pertinenti alla funzione residenziale, sono così distinte:
 - SR 1 - aree per l'istruzione di primo e secondo ciclo.
 - SR 2 - aree per attrezzature di interesse comune.
 - SR 3.1 - aree per attrezzature e attività sportive.
 - SR 3.2 - aree per il verde pubblico attrezzato e drenaggio urbano.
 - SR 3.3 - aree con funzione paesistico - ambientale
 - SR 4 - aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico.

- SR 5 - aree per edilizia residenziale pubblica.

Nelle aree SR sono ammessi gli usi seguenti:

- Commercio al dettaglio ambulante.
- Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.
- Attività di interesse comune di tipo civile
- Attività di interesse comune di tipo religioso
- Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- Parcheggi pubblici in sede propria
- Mercati ambulanti, fiere, feste e spettacoli viaggianti.
- Servizi abitativi residenziali e sociali.

Sono inoltre ammessi, mediante concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico le attività di pubblico esercizio.

1.1 Le aree SR sono assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio e destinate ad essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle attrezzature religiose come definite dal Titolo IV Capo III della LR. 12/05 che soddisfano la funzione di pubblico interesse per lo svolgimento di attività religiosa, culturale, sociale, ricreativa, sanitaria ed assistenziale svolta dalle confessioni religiose proprietarie a favore della comunità.

1.2 Mediante convenzioni trascritte nei pubblici registri immobiliari, i soggetti proprietari delle aree, specificamente indicate negli elaborati del PS possono realizzarvi edifici ed infrastrutture di interesse pubblico e generale, aperte anche all'uso pubblico locale, assumendo l'impegno a gestire i relativi servizi di interesse sociale.

2. Aree SR 1 - istruzione di primo e secondo ciclo -

Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici, pubblici o privati, quali: Servizi scuola di primo e secondo ciclo

Per la realizzazione delle strutture devono essere rispettate le prescrizioni nazionali e regionali in materia di edilizia scolastica oltre che le disposizioni qualitative definite dal PS.

2.1 - *Parametri edificatori*: IT = fino a 1,0 m²/m² o esistente se maggiore;
RC = 30%; H = m 10,50;
Altezza recinzioni m 2,00.

2.2 - *Prescrizioni particolari*:

- a) Almeno metà della SF dovrà essere destinata a giardino, parco e impianti sportivi a servizio della scuola.
- b) Le aree per parcheggi dovranno essere piantumate (1 albero di medio fusto ogni 4 stalli) e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

3. Aree SR 2 - per attrezzature di interesse comune civili e religiose -

Sono le aree destinate ad ospitare servizi di livello comunale, civili e religiosi, quali:

- Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.
- Attività socio - sanitarie e assistenziali.
- Attività di interesse comune di tipo civile.
- Attività di interesse comune a carattere religioso, comprendenti le attrezzature di cui all'art. 71 della L.R. 12/05 e smi.

3.1 - *Parametri edificatori*: IT = fino a 1,00 m²/m² o esistente se maggiore
- RC 50 % - H = m 10,50.
Altezza recinzioni m 2,00.

3.2 - *Prescrizioni particolari:*

- a) Le aree per parcheggi dovranno essere piantumate (1 albero di medio fusto ogni 4 stalli) e dimensionate in rapporto al numero di utenti;
- b) Sono ammesse attività di somministrazione alimenti e bevande, collegate alla funzione di interesse pubblico.

4. **Aree SR 3.1 - attrezzature per attività sportive -**

Sono destinate e puntualmente indicate per la realizzazione di attrezzature d'uso pubblico, per attività di svago, riposo, esercizio sportivo, quali:

- a) Attrezzature per il gioco e la pratica delle discipline sportive.
- b) Attrezzature di servizio compatibili e complementari con le funzioni di cui alla lett. a), quali: esercizi somministrazione alimenti e bevande.

4.1 - *Parametri edificatori:*

- Edifici e attrezzature di servizio (sosta, ristoro, servizi igienici, ecc.) nel rispetto dei seguenti parametri:
IT = 0,02 m²/m²; - RC 2%; - altezza massima 1 piano, non superiore a m 4,50.
- Copertura impianti e edifici destinati allo scopo, nel rispetto dei seguenti parametri: RC = 20%; H = m 10,00 fuori terra.

4.2 - *Prescrizioni particolari per le nuove strutture:*

- a) Le aree per parcheggi a servizio delle attrezzature sportive dovranno essere piantumate (1 albero di medio fusto ogni 4 stalli) e dimensionate in rapporto al numero di utenti / spettatori.

5. **Aree SR 3.2 - verde pubblico attrezzato e per il drenaggio urbano -**

Sono destinate e puntualmente indicate per la realizzazione di attrezzature d'uso pubblico, quali:

- Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
 - Parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco;
- Attrezzature di servizio compatibili e complementari con le funzioni insediabili, quali:

- a) unità di vicinato, esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande.
- b) Aree attrezzate a verde funzionali al drenaggio urbano sostenibile.

5.1 - *Parametri edificatori:*

Nelle aree destinate a verde per il gioco e lo svago è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (gioco, sosta, ristoro, spettacolo, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri:

- IT = 0,10 m²/m²; - RC 10%; - altezza massima 1 piano, non superiore a m 4,50.

5.2 - *Prescrizioni particolari per le nuove strutture:*

- a) I parcheggi dovranno essere piantumati (1 albero di medio fusto ogni 4 stalli).

6. **Aree SR 3.3 - a verde con funzione paesistico - ambientale -**

Sono aree destinate alla conservazione, potenziamento, valorizzazione di spazi a prevalente valenza paesistica - ambientale, funzionali a collegare o integrare:

- Varchi rete ecologica e connessioni ambientali di livello comunale.
- Aree attrezzate a verde funzionali al drenaggio urbano sostenibile.

6.1 - *Parametri edificatori:* non sono ammesse edificazioni e recinzioni.

7. Aree SR 4 - per parcheggi pubblici e di uso pubblico -

Sono le aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali:

- Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- Parcheggi pubblici in sede propria

7.1 - Parametri edificatori:

Nelle aree destinate a parcheggi è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (sosta, ristoro, servizi igienici, ecc.) nel rispetto dei seguenti parametri:

- IT = 0,03 m²/m²; - RC 5% - H = 1 piano, non superiore a m 4,50.

Di norma, i parcheggi di superficie devono essere alberati.

7.2 - Prescrizioni particolari

- a) I parcheggi a raso dovranno essere realizzati con filari alberati per l'ombreggiamento (1 albero di medio fusto ogni 4 stalli) e percorsi pedonali;
- b) I parcheggi adiacenti a parchi urbani e aree agricole dovranno avere carattere di compatibilità paesistica per finiture di superficie, piantumazione.

8. Aree SR 5 - edilizia residenziale pubblica -

Sono le aree destinate a servizi abitativi comunque configurati e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari.

8.1 - Parametri edificatori:

- IF = IT = ambiti residenziali adiacenti.
- H: 10,50 metri.
- Spm: 30%.
- Posti auto pertinenziali nella misura minima di legge.
- Parcheggi pubblici nella misura minima definita dall'art. 13

Articolo 18 - Aree SP - servizi alle attività produttive

1. Le aree SP, per servizi funzionali ad insediamenti produttivi del settore secondario, del terziario direzionale e commerciale, sono così articolate:

- SP 1 - attività produttive del settore secondario
- SP 2 - attività produttive del settore terziario direzionale
- SP 3 - attività produttive del settore terziario commerciale

2. Aree SP 1 - funzionali ad attività produttive del settore secondario -

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi per l'industria e l'artigianato
- centri assistenza e svago
- mense, impianti sportivi e parcheggi al servizio degli addetti
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli
- aree attrezzate a verde funzionali al drenaggio urbano sostenibile - RR 7/2017 e smi
- varchi della rete ecologica e connessioni ambientali

2.1 - Parametri edificatori: IF = 0,5 m²/m²; - RC 30%;

H = norme del PR per l'area di riferimento.

3. Aree SP 2 - funzionali ad attività del settore terziario direzionale -

Sono comprese le aree pubbliche o private a uso pubblico, destinate a:

- parcheggi, per almeno il 50% della superficie
- verde attrezzato
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli
- aree attrezzate a verde funzionali al drenaggio urbano sostenibile - RR 7/2017 e smi

3.1 - *Parametri edificatori:* come SR4 per le rispettive funzioni ammesse.

4. **Aree SP 3 - funzionali alle attività del settore terziario commerciale**

Sono comprese le aree pubbliche o private a uso pubblico, destinate a:

- parcheggi, per almeno il 50% della superficie
- verde attrezzato
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli
- aree attrezzate a verde funzionali al drenaggio urbano sostenibile

Articolo 19 - Aree per la mobilità e viabilità

19.1 - Aree IM - per la mobilità e viabilità locale

Le aree IM sono riferite alla viabilità locale esistente e da realizzare (strade di viabilità secondaria, strade dei nuclei storici, strade pedonali, percorsi ciclo-pedonali);

1. *Usi ammessi:*

Parcheggi pubblici in sede propria.

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano, aree attrezzate a verde funzionali al drenaggio urbano sostenibile.

2. *Prescrizioni particolari:*

- La distanza dalle strade è prescritta dal Codice della Strada (D. Lgs. 285/92 e s.m.i.), fatte salve più precise prescrizioni dettate dal Regolamento Viario Comunale, ovvero dalle norme d'ambito del PR o definite dai Piani Attuativi.
- Le modifiche conseguenti a progetti attuativi, dovranno indicare le varianti inerenti le aree limitrofe, non più interessate dalla previsione stradale.
- Il Piano dei Servizi indica con apposita simbologia, i principali tratti della rete dei percorsi ciclo-pedonali protetti, in funzione dell'accessibilità della rete dei servizi ed al verde.

In applicazione delle disposizioni del D. Lgs. 32/1998 e s.m.i., i nuovi impianti di distribuzione del carburante, nonché i servizi annessi e attività funzionali alle esigenze della viabilità (officina meccanica, gommista, esercizi di vicinato per la vendita di prodotti per l'auto, autolavaggi e simili), possono essere installati all'esterno del tessuto urbano consolidato, delle aree interessate da vincoli ambientali e paesaggistici, delle aree di rispetto dei pozzi idrici.

I nuovi impianti possono interessare parcheggi di interscambio, aree a destinazione produttiva e relativi parcheggi.

3. *Prescrizioni specifiche:*

- a) La distanza dalle strade è prescritta dal D. Lgs. 285/92 e s.m.i., fatte salve più precise prescrizioni dettate dalle norme d'ambito del PR o definite dai Piani Attuativi.
 - b) Il Piano dei Servizi indica con apposita simbologia la rete dei percorsi ciclabili, esistenti e previsti.
 - c) Nuovi impianti di distribuzione del carburante, servizi e attività funzionali alle esigenze della viabilità, sono ammessi in conformità alle prescrizioni dell'art. 41 delle norme del PR.
4. I tracciati stradali individuati dal DP, PS e dal PR all'interno di ambiti assoggettati PA e PCC hanno carattere indicativo. In sede attuativa, può essere proposta la modifica, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti.

19.2 - Aree IS - viabilità sovracomunale

Le aree IS definiscono il corridoio di salvaguardia infrastrutturale del tracciato di viabilità sovracomunale identificato dalla sigla 32 bs nell'Allegato 4 alle norme di attuazione del PTM.

La salvaguardia opera in coerenza con le modalità stabilite dall'art. 102 bis c. 1 della LR. 12/05.

Articolo 20 - Aree IT - per impianti tecnologici

1. Sono destinate alle installazioni di impianti tecnologici e servizi di interesse generale (cabine elettriche, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche e servizi annessi, attrezzature similari, impianti depurazione delle acque reflue urbane), con l'esclusione degli impianti per i servizi di telecomunicazione.
Comprendono altresì le aree utilizzate per gli apprestamenti funzionali al drenaggio urbano sostenibile ai sensi del RR 7/2017 e smi da realizzare su aree pubbliche, le cui dimensioni e caratteristiche morfologiche e materiche sono definite dai progetti di verifica idraulica e idrologica.
2. Strumento attuativo: Permesso di Costruire.
3. Indici urbanistici: IF = 0,30 m²/m²; RC = 50%; H = 8,00 m.
4. Ai sensi dell'art. 40 della LR 12/05 e s.m.i., i poteri di deroga alle prescrizioni del PGT possono essere esercitati, previa deliberazione del Consiglio Comunale. Le deroghe - fatti salvi i diritti dei terzi, sono esclusivamente riferite agli indici IF, SC, DS, DC.
5. I parcheggi, pubblici e privati, devono essere reperiti nella misura stabilita per le attività produttive del secondario dalle presenti norme.

Art. 21 - Aree SS - per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale

1. Aree SS 1 - Residenza sanitaria assistenziale (RSA)
Comprende le aree e le attrezzature specificamente destinate alla struttura e relativi spazi di servizio. Non sono ammesse destinazioni diverse da Gf7.3.
2. *Parametri edificatori:* si rinvia all'art. 35 delle norme del PR.
3. *Prescrizioni generali:*
Gli edifici devono essere dotati di posti auto privati di uso riservato e comune o pubblici nella misura stabilita dalle presenti norme e attrezzati con impianto alberato di medio fusto - 1 albero ogni 4 stalli).

Articolo 22 - Rete ecologica comunale (REC) e varchi (VR)

1. Il PS, in coordinamento con il DP e il PR, individua gli elementi e gli spazi costituenti la "Rete Ecologica Comunale" (REC) quale parte integrante della "rete ecologica metropolitana", REM, definita dal PTM, e della "rete ecologica regionale", RER, definita dal PTR.
2. La REC recepisce gli elementi e gli indirizzi della RER e della REM, declinandoli alla scala di maggiore dettaglio all'esterno del PASM.
Gli elementi funzionali della REC, integrano quelli della REM, sono costituiti da:
 - Aree di continuità nel tessuto urbano
 - Rete verde di ricomposizione paesaggistica.
 - Varchi della REC
 - Connessioni ambientaliTali aree sono preordinate alla realizzazione di interventi naturalistici a tutela degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla riqualificazione di spazi aperti permeabili.

Sono inoltre volte 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.
- 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.
- Costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.

2.1 - Varchi e aree di connessione ambientale della REC

Nel territorio comunale esterno al perimetro del PASM, nell'ambito della REC il PS conferma i varchi della rete ecologica e le aree di connessione ambientale nello stato di fatto, rilevato alla data di adozione della variante 1/2024 del PS.

La tavola PS02 individua i varchi della rete ecologica comunale e le connessioni ambientali con il sistema del verde urbano.

I varchi e le aree di connessione costituiscono luoghi fisici di passaggio e collegamento tra elementi della REC, per preservare la residuale continuità e permeabilità territoriale al fine di collegare ambienti, naturali e seminaturali, agevolando lo spostamento della fauna per salvaguardare la biodiversità nel territorio.

In relazione alle caratteristiche fisiche e localizzative, i varchi e le aree di connessione sono da mantenere e/o da deframmentare rispetto alla discontinuità rappresentata da infrastrutture, manufatti, edificazioni esistenti, in applicazione delle seguenti disposizioni:

- a) La larghezza minima da assicurare ai varchi e alle aree di connessione non può essere inferiore a quella rappresentata nella cartografia del PS, alla data di adozione della variante 1/2024 PS.
Pertanto, non è ammessa la realizzazione di alcun tipo di recinzione e di delimitazione, anche con siepi, che impediscono la continuità fisica degli spazi e la percezione paesaggistica.
- b) Per i varchi e le connessioni da mantenere devono essere potenziate le caratteristiche ecologiche presenti con particolare riguardo alla tutela degli habitat;
- c) Per i varchi da deframmentare, gli interventi nelle trasformazioni sono volti a mitigare gli effetti della presenza di infrastrutture e zone urbanizzate nonché a ricomporre la continuità ecologica interrotta.
- d) All'interno dei varchi e delle aree di connessione, non sono ammesse edificazioni di alcun genere, anche se temporanee, nonché il deposito, anche temporaneo, di materiali.
- e) Nelle aree della lettera a) sono ammessi interventi di compensazione ambientale di cui all'art. 23.
- f) Le essenze utilizzabili sono quelle individuate nell'Allegato A alle norme del PR e del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali".

Articolo 23 - Compensazione ambientale

1. Definizione e contenuti

Il PS definisce le modalità di "compensazione ambientale" delle trasformazioni territoriali al fine di bilanciare i valori ambientali compromessi, nelle diverse componenti coinvolte.

Ai fini della compensazione ambientale si considerano:

- a) Il deficit ecologico riferito al valore di naturalità dell'uso del suolo prima della trasformazione e alle destinazioni funzionali che le aree acquisiranno.
- b) Le azioni di mitigazione previste dal progetto.
- c) L'incremento di naturalità perseguito dagli interventi di compensazione.

Le opere compensative riguardano la sostituzione o la manutenzione delle tipologie ambientali di cui all'allegato 5 alla DDG n. 4517, Qualità dell'ambiente, del 7/05/2007 e alle linee guida "Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete ecologica - Regione Lombardia", che determinino un incremento di valore naturalistico, elencate al punto 5 lett. c).

Le aree interessate dalle opere di compensazione ambientale sono assoggettate a vincolo di destinazione, registrato e trascritto, mediante atto unilaterale d'obbligo o convenzione urbanistica si disciplineranno le modalità di manutenzione in relazione alla specifica tipologia ambientale.

2. Applicazione

La compensazione ambientale si applica agli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto come definite al comma 1, dell'art. 2, della LR. 31/2014 e smi, mediante la realizzazione di interventi, diretti e contestuali, di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità secondo quanto definito al successivo punto 4, il cui costo documentato non deve essere inferiore al 5% (cinqueper cento) degli oneri comunali, di cui all'Art. 43 della LR. 12/2005 e smi.

3. Monetizzazione

Nel caso in cui non sia possibile operare gli interventi diretti e contestuali di cui al comma 1, o non sia ritenuto utile dal Comune, la compensazione ambientale si intende assolta con il pagamento, all'atto della stipula della convenzione urbanistica o dell'assunzione dell'atto unilaterale d'obbligo, di un onere aggiuntivo agli oneri di urbanizzazione dovuti, denominato "dotazione di qualità ecologica equivalente", determinato con specifico provvedimento dell'organo competente o con l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 1 dell'art. 44 della LR. 12/05.

Il Comune destina tali introiti esclusivamente alla realizzazione diretta, anche non contestuale, di interventi di valenza ecologica e di incremento della naturalità, anche in sinergia con la CMM e il PASM.

La facoltà di chiedere la corresponsione economica della dotazione di "qualità ecologica equivalente" in luogo della realizzazione diretta delle opere è esercitabile dal Comune qualora le aree proposte dall'Attuatore non siano coerenti con la rete ecologica comunale e/o con le priorità definite dal Comune.

Entro 12 mesi dalla singola corresponsione, l'Amministrazione Comunale approverà uno progetto attuativo della rete ecologica comunale finalizzato anche all'individuazione delle misure prioritarie di compensazione e/o risarcimento, per l'assegnazione delle relative risorse.

Le opere compensative e/o risarcitorie finalizzate al raggiungimento dell'obiettivo dell'invarianza istantanea di valore ecologico delle singole trasformazioni dovranno essere attuate entro 3 anni dalla corresponsione della dotazione di "qualità ecologica".

Tali importi potranno essere utilizzati anche per l'apprestamento e l'acquisizione delle aree necessarie nonché per la realizzazione di interventi di riqualificazione e potenziamento della rete verde (RV).

4. Attuazione

1. Gli interventi di cui al c. 1 sono implementabili nelle aree esterne al PASM, costituenti la rete ecologica comunale - REC.

Per tali aree, nelle more di attuazione degli interventi di compensazione ambientale, si applicano le specifiche disposizioni delle norme del PR e del PS.

Gli interventi di nuova costruzione, per servizi pubblici, di interesse generale, di attrezzature tecnologiche, nelle aree sopra elencate, devono garantire la funzionalità e l'efficienza delle aree agricole strategiche attraverso la continuità del sistema ecologico e realizzando interventi di rinaturalizzazione per una superficie uguale o maggiore alle aree di pertinenza dell'intervento e delle relative infrastrutture di accesso.

È sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture temporanee per la conduzione agricola dei fondi.

2. Gli interventi di cui al c. 1 sono implementabili nelle seguenti aree:

- a) Rete ecologica comunale.
- b) Fasce di rispetto lungo il reticolo idrico.
- c) Fascia di rispetto cimiteriale.
- d) Fascia di rispetto stradale SP. 114, 227 dir, 226, 236.
- e) Fascia di rispetto stradale intervento V21.1 Milano - Magenta.

5. Qualificazione

Per le finalità degli interventi di compensazione ambientale e ai fini della valutazione degli effetti provocati dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, si definiscono:

a) *Mitigazioni*

Le misure per la riduzione degli impatti residui in sito da porre in essere in fase di pianificazione di dettaglio e progettazione.

Le mitigazioni, riferite ai manufatti edilizi e relative pertinenze, riguardano:

- Gli aspetti quantitativi del dimensionamento dei singoli manufatti
- Gli aspetti qualitativi delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, compositive e materiche.

Le misure di mitigazione a verde integrano il sistema della rete verde, della rete ecologica e di connessione tra ambiente urbano e le aree agricole strategiche e comunali, con particolare riferimento ai margini urbani a rischio di degrado paesaggistico.

La quota di valore ecologico recuperato nell'ambito della superficie territoriale dell'intervento (compensazione interna), ha valore di mitigazione.

b) *Riparazione o ripristino*

Accorgimenti e opere in grado di riportare le risorse ambientali e paesaggistiche e i servizi ecosistemici danneggiati alle (o verso) le condizioni originarie.

c) *Compensazione*

Accorgimenti e opere finalizzate a compensare il mancato ripristino delle risorse e/o dei servizi ecosistemici nel sito danneggiato in un sito alternativo, a partire da quelli degradati collegati al sito danneggiato. Nel caso il sito alternativo non sia collegato al contesto dell'intervento, si provvede alla compensazione risarcitoria.

Il PGT individua in via prioritaria i seguenti interventi finalizzati alla

mitigazione e compensazione degli impatti generati dalle trasformazioni nelle aree urbane e negli ambiti non urbanizzati:

- Miglioramento selvicolturale delle aree boscate.
- Riqualificazione delle rogge, dei canali irrigui e/o di scolo e piccole opere di sistemazione idraulica mediate opere di ingegneria naturalistica.
- Rinaturalizzazione di zone umide.
- Realizzazione e potenziamento di sistemi verdi quali siepi, filari, prati stabili o prati arborati, fasce tampone boscate o boschi.
- Mantenimento e realizzazione di prati stabili.

d) *Definizioni e interventi*

- *Filare* - è una formazione vegetale ad andamento lineare e regolare generalmente a fila semplice o doppia composta da specie arboree. La larghezza minima del filare è di 2,5 metri.
- *Siepe* - è una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare preferibilmente disposta su più file con uno sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona.

La larghezza della siepe varia da un minimo di 2,5 metri a 6 metri.

- *Fascia tampone boscata* - è un'area ad andamento lineare continuo o discontinuo coperta da vegetazione arboreo arbustiva decorrente lungo canali, fossi, scoline, rogge, o altri corsi d'acqua con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive e arboree boscate appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona.

Le fasce tampone boscate possono essere realizzate anche per azioni di mascheramento paesaggistico e di attenuazione degli impatti ambientali di insediamenti e infrastrutture.

La larghezza della fascia tampone varia da un minimo di 6 metri a un massimo di 25 metri.

- *Prato arborato* - è formato da prato monofita o polifita stabile o in rotazione con coperture di alberi e cespugli non inferiore al 20% della superficie totale.
- *Gli interventi* di cui al comma 2 e quelli di trasformazione urbanistica AT e AR del DP confinanti con aree agricole comunali e strategiche di cui all'art. 42 delle norme del PR devono essere schermati mediante mitigazioni verdi di separazione o filtro consistenti in siepi o fasce tampone boscate o forestazione urbana (FU) con idoneo spazio di accesso e manutenzione.

Articolo 24 - Norme transitorie e finali

1. Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, vi è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.
2. Ai sensi dell'articolo 40 della LR 12/05 e smi, i poteri di deroga alle prescrizioni possono essere esercitati, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
I poteri di deroga saranno, in particolare, esercitati - fatti salvi i diritti dei terzi, relativamente agli indici IF, SC, DS, DC.
3. Il rilascio di Permesso di Costruire in deroga alle prescrizioni del PS, è ammesso nei casi contemplati dall'articolo 40 della LR. 12/05 e smi, previa deliberazione del Consiglio Comunale, limitatamente a edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico.