

Comune Di Villa Cortese

Città Metropolitana di Milano

PGT

Piano dei Servizi

PDS 1.0

Norme di attuazione



Professionista incaricato:

Architetto Fabrizio Ottolini

Dicembre 2020 – re. Ottobre 2021

SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	3
Art. 1 - Piano dei Servizi - Generalità	3
Art. 2 - Elaborati del Piano dei servizi	4
Art. 3 - Attuazione del piano dei servizi	4
Art. 4 - Finalita' delle norme	5
Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria.....	6
Art. 6 - Aree per servizi e pubblici e di interesse pubblico o generale - opere di urbanizzazione secondaria	7
TITOLO II – SERVIZI PUBBLICI.....	9
CAPO I –SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE GENERALE	9
Art. 7 - Servizi esistenti o programmati dal piano dei servizi – altre attività non costituenti servizi .	9
Art. 8 – Servizi da reperire all’interno degli Ambiti di trasformazione, dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati del PdR o in caso di cambio d’uso.....	12
Art. 9 – Norme generali in materia di parcheggi	13
CAPO II – IMPIANTI TECNOLOGICI	14
Art. 10 – Impianti tecnologici di interesse generale.....	14
TITOLO III – AMBITI PUBBLICI DI RIGENERAZIONE URBANA	15
Art. 11 - Servizi esistenti o programmati dal piano dei servizi – altre attività non costituenti servizi	15
TITOLO IV – SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	17
Art. 12 – Norme generali relative alla rete della viabilità, alle nuove infrastrutture, alla loro salvaguardia e al loro rispetto	17
TITOLO V – RETE ECOLOGICA COMUNALE E ALTRE AREE A VOCAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.....	18
Art. 13 – Aree a vocazione ambientale e paesaggistica di interesse generale.....	18

ART. 1 - PIANO DEI SERVIZI - GENERALITÀ

Il Piano dei servizi è redatto ai sensi dell'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12 e delle successive modificazioni e integrazioni.

In particolare il piano dei servizi è redatto al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste (comma 1 art. 9 l.r. 12/05).

In relazione a quanto sopra, si richiama che il comma 10 art. 9 della l.r. 12/05 qualifica come .. *servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.*

Esso concorre alla definizione dei fabbisogni del territorio comunale sulla base delle previsioni insediative e dell'assetto strategico delineato dal PGT.

Anche attraverso le presenti norme promuove la partecipazione e il coordinamento tra Comune, enti e privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi previsti.

Esso può essere modificato e aggiornato ai sensi della legislazione vigente. A tal fine il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

Per quanto attiene le reti dei sottoservizi, il Piano dei Servizi rimanda a quanto previsto dal Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS).

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei servizi è costituito, oltre che dalle presenti Norme Tecniche, anche dai seguenti elaborati:

- Tav B.1.0 Disciplina del Piano dei Servizi – scala: scala 1/5.000
- Schede dei servizi esistenti e delle aree dei servizi di progetto

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Le previsioni del Piano dei servizi possono essere attuate:

- a) direttamente dal Comune;
- b) in attuazione dei contenuti di specifici piani attuativi;
- c) in attuazione di specifici permessi di costruire convenzionati;
- d) da interventi privati, in alternativa all'intervento diretto del Comune di cui al punto a), sempre che convenzionino l'uso dei servizi e delle attrezzature ai sensi del comma 10 art.9 della L.R.12/05.;

Il Comune mantiene la facoltà di assegnare in diritto di superficie aree destinate a servizi pubblici per la realizzazione o la gestione di servizi pubblici o di interesse generale a carico di privati. In tal caso all'atto della cessione del diritto di superficie sono indicate le finalità della cessione del diritto di superficie e le possibilità di intervento ammesse per il titolare acquirente tale diritto.

Sulle aree private ove sia prevista la realizzazione di nuovi servizi in grado di generare reddito autonomo per il proprietario è di norma ammessa l'attuazione privata. Resta salva, in alternativa, la facoltà dell'intervento della pubblica amministrazione. Ai sensi del comma 13 art. 9 della LR 12/05, le previsioni del Piano dei Servizi per tali aree non si configurano come vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza quinquennale.

E' sempre ammesso l'insediamento di servizi pubblici o di utilità generale, anche se non previsti dal Piano dei Servizi, all'interno degli ambiti edificati o edificabili disciplinati dal Piano delle Regole, fatto salvo che le attività insediate non si pongano in rapporto di criticità con l'ambito urbano in cui si inseriscono.

La realizzazione diretta dei servizi da parte dei proprietari o di privati è subordinata alla stipulazione di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali dei servizi da realizzare.

La realizzazione diretta dei servizi da parte di soggetti privati è comunque subordinata all'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'organo comunale preposto unitamente ad una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese della parte privata, che garantisca la destinazione

vincolante di zona, l'utilizzazione pubblica e sociale delle opere stesse, le modalità di controllo della Pubblica Amministrazione nella gestione dei servizi e le sanzioni per le inosservanze.

Sono qualificati come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, di permessi di costruire convenzionati o di ambiti di perequazione e compensazione.

Sono inoltre qualificati come tali i servizi e le attrezzature, realizzati tramite iniziativa privata diretta, di uso pubblico o di interesse generale e se regolati da apposito atto di asservimento o dalla convenzione di cui sopra, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente del comune e di quella non residente eventualmente servita.

In riferimento a quanto indicato al precedente comma, laddove l'insieme di servizi, aree o opere che erogano i servizi di cui al comma 10 art. 9 della l.r. 12/05 siano di proprietà privata, ivi comprese quelle enti pubblici che agiscono in regime di diritto privato, la loro individuazione da parte della tavola B.1.0 - "Disciplina del PdS" - non costituisce vincolo preordinato all'esproprio ma solo vincolo di destinazione d'uso.

In casi specifici il Piano dei Servizi può individuare ambiti destinati a servizi pubblici o di interesse generale la cui attuazione privata (alternativa all'intervento pubblico diretto) è subordinata all'attuazione di un Piano Attuativo, anche all'interno di un'Area di trasformazione individuata dal Documento di Piano o all'emissione di un permesso di costruire convenzionato.

Nel caso di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le aree e le opere realizzate devono essere cedute gratuitamente al comune o assoggettate alla servitù di uso pubblico perenne.

ART. 4 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti Norme Tecniche integrano le previsioni urbanistiche contenute nella tavola B.1.0 - Disciplina del PdS - anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui al c.12 art.13 LR 12/05 e successive modifiche e integrazioni.

Nella tavola B.1.0 - Disciplina del Piano dei Servizi - sono indicate le specifiche funzioni pubbliche insediate o insediabili nelle aree destinate a servizi pubblici esistenti o di progetto, di proprietà comunale o di enti (pubblici o privati).

Ai sensi del comma 15 art. 9 della L.R.12/05, non comporta comunque Variante al Piano dei servizi la realizzazione, previa motivata determinazione o delibera, di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificatamente previste dagli elaborati grafici per i singoli ambiti (esistenti o di progetto) destinati a servizi.

Nelle aree destinate a verde pubblico, nel caso in cui la Delibera di cui sopra muti la natura di “suolo libero” dall’edificazione, la stessa dovrà dare atto del consumo di suolo derivante in termini di “Bilancio ecologico del suolo” di cui all’art. 2 della l.r. 31/14, provvedendo contestualmente per la sua compensazione, sempre che ciò non costituisca elemento di variante al PGT.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che sono un requisito necessario per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 28 della L.U. 18.7.1942 n. 1150 e sue successive modificazioni. Ai sensi del comma 3^ art.44 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 esse sono:

a) Strade

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b) Spazi di sosta o di parcheggio

Gli spazi pubblici necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti.

c) Fognature

I condotti idonei alla raccolta e allo scarico delle acque luride (nere) e meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana.

d) Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico.

f) Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

g) Pubblica illuminazione

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade di uso pubblico.

h) Spazi di verde attrezzato

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite preventivamente o contestualmente alla realizzazione degli interventi sia pubblici che privati, e comunque entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate, fatto salvo quanto diversamente disciplinato nelle specifiche convenzioni che regolano la realizzazione degli interventi.

ART. 6 - AREE PER SERVIZI E PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle attrezzature che consentono di erogare (nello stato di fatto o di progetto del PGT) i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di cui al comma 10 art. 9 della l.r. 12/05.

Esse sono quindi costituite da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che garantiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva del Comune e tramite le quali sono realizzati e forniti i servizi pubblici.

In particolare le opere di urbanizzazione secondaria sono le attrezzature collettive, le aree e le opere di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale elencate al comma 4^a art. 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) presidi per la sicurezza pubblica;
- e) delegazioni comunali;
- f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- g) impianti sportivi di quartiere;
- h) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- i) aree verdi e di quartiere;
- l) cimiteri;
- m) interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche

Ad integrazione di quanto previsto al 4° comma art. 44 della LR 12/05, il Piano dei Servizi qualifica come servizio pubblico (e quindi opera di urbanizzazione secondaria) anche i parcheggi pubblici di utilità generale per il funzionamento del sistema urbano, intendendo come tali quelli che soddisfano una domanda generalizzata della collettività e non la domanda o il fabbisogno espresso dai singoli insediamenti.

ART. 7 - SERVIZI ESISTENTI O PROGRAMMATI DAL PIANO DEI SERVIZI – ALTRE ATTIVITA' NON COSTITUENTI SERVIZI

La tavola B.1.0 - Disciplina del Piano dei Servizi - individua le aree e i servizi pubblici, esistenti o programmati dal Piano dei Servizi.

In ragione della natura del servizio svolto, le aree per servizi pubblici esistenti sono contraddistinte, sulla tavola B.1.0, dalle seguenti sigle:

- ca – aree e servizi per il culto e le attività connesse;
- gc – Aree per servizi di utilità generale e servizi amministrativi
- gs – Aree e servizi per il gioco e lo sport
- if – Aree e servizi per l'infanzia o l'istruzione
- ss - Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali
- vt - Aree e servizi a verde e per il tempo libero
- sc – Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli
- rt – Aree e servizi di scala sovracomunale

I servizi pubblici esistenti sono riconfermati dal Piano dei Servizi con possibilità di ampliamento per ogni tipologia di servizio presente secondo i seguenti limiti e modalità:

1. per i servizi pubblici di proprietà comunale o di altri enti pubblici, senza limitazioni specifiche di capacità insediativa, previa approvazione di progetto di opera pubblica da parte degli organi dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto delle norme generali vigenti. Su tali aree l'indicazione della tipologia di servizio presente (secondo le sigle indicate al precedente 2° comma) ha carattere ricognitivo e non programmatico. Pertanto, nelle aree e negli edifici di cui al presente punto è possibile insediare qualsiasi tipologia di servizio senza necessità della motivata deliberazione di cui al comma 15 art. 9 LR 12/05;
2. per i servizi privati di interesse generale non di proprietà pubblica, indicati dalla cartografia del PdS, ivi compresa l'area rt01 - per servizio sovralocale della Fondazione Ferrazzi e Cova, della Scuola di Agraria e dell'Istituto di Istruzione Superiore Mendel - è ammessa:

- la possibilità di ampliamento degli edifici a servizi esistenti, sino al 10% delle SL esistenti per il tramite di Permesso di Costruire Convenzionato;
- la possibilità di ampliamento degli edifici a servizi esistenti in regime di Piano Attuativo. In tal caso non sono prescritti limiti di edificabilità prestabiliti. La natura e l'entità delle eventuali nuove edificazioni sarà valutata di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione attuativa;
- la possibilità di utilizzo delle superfici scoperte ad attività pertinenti i servizi esercitati, senza limitazioni e fatto salvo il rispetto del RLI in termini di rapporti drenanti delle aree scoperte;
- l'eventuale modifica della categoria di servizio di cui al secondo comma del presente articolo,, così come indicata dalle tavole del PdS, è ammessa previa motivata deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma 15 art.9 LR 12/05;

Le aree per servizi di progetto sono individuate dalla tavola B.1. - Disciplina del Piano dei Servizi - con apposita simbologia e trovano la loro specifica destinazione come indicato nell'elaborato Schede del Piano dei Servizi o, nel caso della prevista struttura socio assistenziale da realizzarsi nell'Ambito di Trasformazione TRA, nell'apposita scheda del DdP.

Non sono indicati con specifica sigla i servizi da realizzarsi per il tramite di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati per i quali siano già definiti la destinazione da parte del DdP (nel caso di ambiti di trasformazione) o del PdR (nel caso di piani attuativi o permessi costruire convenzionati per l'attuazione del PdR).

In assenza di specificazioni sui limiti quantitativi e sugli indici urbanistici, le capacità edificatorie attribuite alle aree per servizi individuate dalla tavola B.1.0 - Disciplina del Piano dei Servizi - è definita dal progetto esecutivo di opera pubblica.

Ciò fatte salve le aree, esistenti o di progetto, destinate a verde pubblico dalla tavola B.1.0 – Disciplina del Piano dei servizi – ove l'eventuale modifica della specifica destinazione a verde pubblico impone la verifica del bilancio ecologico del suolo ai sensi dell'art. 2 della l.r. 31/14. In queste aree è ammessa unicamente la realizzazione di edifici di dimensioni marginali (Scop non oltre il 5% della superficie fondiaria) se posti al servizio dell'area a verde pubblico e alla sua fruizione, nonchè interventi di impermeabilizzazione contenuti nel 10% della stessa Sf solo al fine di consentire la fruizione o le attività di gioco e svago.

Nel caso in cui, per la realizzazione o la gestione di un servizio pubblico o di utilità generale, il Comune ceda un'area o un immobile di sua proprietà in diritto di superficie senza specificare, all'atto della cessione, le

possibilità di intervento ammesse, si applicano, in regime di Permesso di Costruire semplice (o titolo equipollente), i seguenti limiti o indici urbanistici:

- gc (Aree per servizi di utilità generale e servizi amministrativi):
 - SL esistente + 10%;
 - IC esistente + 10%;
- gs – Aree e servizi per il gioco e lo sport, if – Aree e servizi per l’infanzia o l’istruzione, vt - Aree e servizi a verde e per il tempo libero :
 - SL esistente + 20%;
 - IC esistente + 20%;
- ss - Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali
 - SL esistente + 100%;
 - IC esistente + 50%.

Gli stessi indici si applicano per le aree destinate a i servizi pubblici o di interesse pubblico o generale di proprietà di privati, fatte salve eventuali specifiche previsioni contenute negli elaborati di PGT (ad esempio schede degli ambiti di trasformazione del DdP, schede degli ambiti ad attuazione coordinata del PdR, altre norme di attuazione del PdR o del PdS).

In regime di Permesso di Costruire Convenzionato resta comunque facoltà dell’Amministrazione Comunale valutare possibili incrementi dei precedenti indici sulla base delle nuove e diverse esigenze eventualmente manifestate dal titolare del diritto di superficie, fatta salva ogni altra valutazione comunale in merito ai risvolti economici del riconoscimento di tali incrementi.

Nelle aree ed edifici destinati a servizi è ammessa la presenza di altre funzioni urbane, anche private, purché non prevalenti rispetto all’attività di servizio erogata.

In caso di dismissione di attrezzature di servizio collocate in aree o edifici privati:

- se la dismissione interessa una o più unità immobiliari appartenenti ad un edificio diversamente disciplinato dal PdR (residenziale, produttivo, ecc...), esse assumono automaticamente la disciplina urbanistica dell’edificio principale;
- se la dismissione interessa aree o edifici complessivamente classificati dal PdR e dal PdS come servizi pubblici o di interesse generale, la modifica della loro destinazione funzionale comporta la necessità di una variante al PGT, nelle forme ammesse dalla legge.

Il soddisfacimento del fabbisogno di aree per servizi alla popolazione prescritto dall'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12, (18 mq abitante) è verificato in riferimento alla dotazione di servizi pubblici (esistenti o programmati) individuati dalla tavola B.01 - Disciplina del PdS, senza considerare i servizi di scala sovracomunale.

ART. 8 – SERVIZI DA REPERIRE ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, DEI PIANI ATTUATIVI O DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI DEL PDR O IN CASO DI CAMBIO D'USO

Le dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate in genere:

- nei Piani Attuativi individuati dal PGT (sia quelli connessi agli Ambiti di Trasformazione del Ddp, sia quelli connessi agli ambiti ad attuazione coordinata del PdR);
- nei Permessi di Costruire Convenzionati utilizzati ai sensi del comma 1-bis art. 14 l.r.12/05);
- nei Piani attuativi o nei PdC Convenzionati di successiva approvazione, pur se non individuati dal PGT;
- nei cambi d'uso, nei casi previsti dalla normativa;

sono determinate:

- dalle schede degli Ambiti di trasformazione allegate alle norme di attuazione dal Documento di Piano;
- dalle schede degli ambiti di attuazione coordinata del Piano delle regole;
- dalle norme di attuazione del PdR laddove non specificatamente dettagliati nei casi di cui ai precedenti punti.

Resta salva la facoltà di monetizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale secondo disposti di legge o secondo le ulteriori specificazioni date dalle norme del PdR, eventualmente integrate, a miglior specificazione, dalle schede degli Ambiti di trasformazione del DdP o dalle schede degli ambiti ad attuazione coordinata del PdR.

L'Amministrazione Comunale potrà disporre che il soddisfacimento delle aree per servizi pubblici possa essere assolto anche con cessione di immobili recuperati.

I parcheggi del tessuto urbano comunale possono essere distinti in:

- parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, su area di proprietà comunale o da cedere al comune e posti al servizio pressoché esclusivo degli insediamenti contermini;
- parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, cioè su area di proprietà comunale o assoggettati alla servitù di uso pubblico permanente se posti al servizio di una pluralità di domande di sosta, aventi carattere di utilità generale all'interno del tessuto urbano;
- parcheggi privati, da recuperarsi con le modalità dall'art.18 delle NTA del Piano delle Regole, nonché da eventuali norme di dettaglio del Piano delle regole, dettate per specifici ambiti o specifiche destinazioni funzionali.

In caso di intervento tramite Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati devono essere reperite le seguenti quantità minime di parcheggi pubblici o assoggettati all'uso pubblico:

a) Piani attuativi:

- 4 mq ogni 35 mq di SL edificata, recuperata o ristrutturata per le destinazioni residenziali;
- 5% della Sf di intervento per le destinazioni produttive secondarie;
- 50% della SL per le destinazioni terziario commerciali;

b) Permessi di costruire convenzionati: è sempre dovuto il reperimento degli spazi per parcheggi pubblici previsto per i piani attuativi fatta salva l'eventuale diversa e puntuale indicazione delle NdA del PdR per specifici interventi;

In riferimento al tipo di domanda di sosta da soddisfare (se di carattere generale o meno) l'Amministrazione Comunale determina se la dotazione di parcheggi pubblici da reperire sia da considerare di urbanizzazione primaria o di urbanizzazione secondaria. Ciò anche in merito all'eventuale monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria.

Le NTA del Piano delle regole specificano i casi di insorgenza di fabbisogno di parcheggi privati.

Tutte le quantità di cui sopra devono tradursi, dal punto di vista progettuale, nell'individuazione, sugli elaborati di progetto, di posti auto funzionali all'utilizzo.

Il Piano delle Regole definisce i caratteri dimensionali del "posto auto convenzionale".

ART. 10 – IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE GENERALE

Sono definite tali le attrezzature di interesse generale necessarie al funzionamento del territorio urbano e che operano, di norma, in raccordo con le reti dei servizi del sottosuolo, individuate dal PUGSS se approvato.

A titolo esemplificativo rientrano tra le attrezzature tecnologiche di interesse generale:

- centrali di produzione dell'energia elettrica o sottostazioni di trasformazione;
- centrali di pressurizzazione e distribuzione del gas metano;
- depuratori;
- pozzi di emungimento acqua potabile;
- centri di raccolta rifiuti, impianti per il trattamento, la separazione o la raccolta dei rifiuti;
- ecc.....;

Nelle aree individuate dalla cartografia del PdS (con la sigla "IT" associata ad un numero identificativo), gli impianti tecnologici devono insediarsi nel rispetto delle normative di settore vigenti.

In tal senso non sono date specifiche limiti di insediamento. In relazione alle necessità di garantire i servizi di pubblica utilità, eventuali nuove attrezzature sono insediabili in qualunque ambito del territorio comunale.

ART. 11 - SERVIZI ESISTENTI O PROGRAMMATI DAL PIANO DEI SERVIZI – ALTRE ATTIVITA' NON COSTITUENTI SERVIZI

La tavola B.1.0 - Disciplina del Piano dei Servizi – assume nella sua disciplina le due aree di rigenerazione individuate dal DdP ai sensi della lettera e quinquies) comma 2 art. 8 l.r. 12/05.

In considerazione della loro proprietà pubblica e del ruolo attualmente svolto di “servizio” di utilità pubblica o generale, la disciplina urbanistica delle due aree è dettata dalle presenti norme, in linea con le indicazioni e gli orientamenti definiti dal DdP.

11.1 AMBITO DI RIGENERAZIONE AR1

L'ambito Ar1, edificato e di proprietà comunale, ricomprende gli edifici di ausilio delle attività della Pro-Loce e l'area esterna di pertinenza. L'obiettivo della Rigenerazione, è quello di strutturare in modo definitivo l'area anche al fine di qualificare visivamente la porta di accesso ovest (da Dairago) al territorio comunale.

A tal fine, nell'ambito di Rigenerazione è ammesso il massimo ventaglio di servizi pubblici e di attività complementari, ivi comprese attività di servizio private o attività di somministrazione di alimenti e bevande o di ristorazione gestite da privati, previo convenzionamento con il Comune. Data la proprietà comunale dell'area non sono posti limiti di edificabilità all'area. La natura delle opere da realizzare sarà definita in sede di approvazione del progetto o dei progetti di opera pubblica, anche con il ricorso, laddove opportuno, a forme di Partenariato Pubblico Privato (D.Lgs.50/2016).

11.2 AMBITO DI RIGENERAZIONE AR2

L'ambito Ar2, edificato e di proprietà comunale, ricomprende gli edifici per somministrazione di alimenti e bevande (bar e ristorazione al servizio dell'ambito produttivo posto ad est della SP12) non più utilizzati. L'inutilizzo dell'area e delle strutture costituisce, oltre che un centro di costo per il Comune, anche un potenziale elemento di criticità rispetto ad usi impropri o all'immagine urbana, con conseguente necessità di attività di controllo, presidio e manutenzione.

Al fine di risolvere questa criticità il Piano dei Servizi ammette due possibilità alternative per l'area:

- **in via principale**, è ammesso il massimo ventaglio di servizi pubblici e di attività complementari, ivi comprese attività di servizio private o attività di somministrazione di alimenti e bevande o di

ristorazione gestite da privati, comprese attività di natura paracommerciale, previo convenzionamento con il Comune . Data la proprietà comunale dell'area non sono posti limiti di edificabilità all'area. La natura delle opere da realizzare sarà definita in sede di approvazione del progetto o dei progetti di opera pubblica, anche con il ricorso, laddove opportuno, a forme di Partenariato Pubblico Privato (D.Lgs.50/2016)..

- **in subordine** (previo inserimento dell'area nel ***Piano di alienazione e valorizzazione immobiliare*** ai sensi dell'art. 58 legge n. 133/2008) la possibile alienazione per uso produttivo. In tal caso, l'inserimento dell'area nel Piano di cui sopra determina la **decadenza dell'individuazione dell'area di rigenerazione** ai sensi della lett. e quinquies) comma 2 art. 8 l.r. 12/05. In ogni caso **l'inserimento dell'area nel Piano di alienazione non costituisce variante al PGT.**

ART. 12 – NORME GENERALI RELATIVE ALLA RETE DELLA VIABILITA', ALLE NUOVE INFRASTRUTTURE, ALLA LORO SALVAGUARDIA E AL LORO RISPETTO

La tavola B.0.1 - Disciplina del Piano dei Servizi –individua la rete infrastrutturale esistente e quella programmata.

Resta in capo al progetto esecutivo la definizione progettuale di dettaglio (in merito alla localizzazione finale, al dimensionamento preciso ma coerente con la tipologia stradale individuata, alla dotazione tecnica e di accessori tecnologici di servizio alle aste viarie, ecc..) senza che ciò costituisca Variante degli strumenti di pianificazione urbanistica generale se l'opera progettata resta contenuta all'interno delle fasce di rispetto di legge o di quelle previste dagli elaborati grafici del Piano dei Servizi.

L'entità e il regime urbanistico delle fasce di rispetto, in assenza di specifica indicazione grafica operata nelle tavole del Piano dei servizi o del Piano delle regole, sono normate dalle NTA del Piano delle Regole.

La cartografia del Piano dei servizi individua anche le direttrici delle piste ciclabili e dei sentieri esistenti e gli elementi di cui si prevede la realizzazione.

Le piste ciclabili e i sentieri di nuova realizzazione debbono essere realizzati seguendo il tracciato schematico indicato sulle tavole del Piano dei Servizi.

I progetti esecutivi comunali o i piani attuativi di iniziativa privata possono individuare sedi diverse da quelle ipotizzate dal Piano dei servizi, purché ne salvaguardino la continuità del tracciato e la logica del percorso, oltre che la salvaguardia di eventuali aspetti ambientali.

ART. 13 – AREE A VOCAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA DI INTERESSE GENERALE

Il Piano dei Servizi partecipa, insieme al Piano delle regole, alla definizione degli elementi di salvaguardia ambientale e paesaggistica, specificando ruoli e funzioni di alcune specifiche porzioni aventi rilievo di interesse generale, quali:

- le aree e gli elementi della rete ecologica provinciale, implementandola con eventuali elementi di scala locale;
- le aree urbane di valenza ambientale, per il rafforzamento delle connessioni ambientali urbane o con funzione di mitigazione locale.

Nel seguito sono dettati gli specifici elementi di indirizzo e di tutela.

13.1- RETE ECOLOGICA

Il PdS individua, quale atto di maggior definizione della Rete Ecologica Regionale (RER) e della Rete Ecologica Provinciale (REP), la Rete ecologica Comunale.

La Rete Ecologica Comunale, assieme agli altri elementi ambientali del sistema urbano costituisce, inoltre, una componente della Rete Verde Comunale.

Gli elementi che strutturano la Rete Ecologica Comunale (REC), alla scala locale, sono:

- i varchi riconosciuti dalla Rete Ecologica del PTCP della Città Metropolitana di Milano o gli altri varchi eventualmente individuati dal PGT;
- i gangli secondari assunti dalla Rete Ecologica del PTCP della Città Metropolitana di Milano;
- i corridoi secondari assunti dalla Rete Ecologica del PTCP della Città Metropolitana di Milano;
- il progetto di Dorsale verde nord previsto dalla Rete Ecologica del PTCP della Città Metropolitana di Milano;
- gli Ambiti agricoli di interesse strategico (comma 4 art. 15 l.r. 12/05) individuati dal PTCP della Città Metropolitana di Milano;

- le altre aree agricole del sistema rurale, anche se collocate esternamente agli elementi di connettività e salvaguardia di cui sopra;
- il sistema boschivo (PIF);

Nelle aree ricomprese nella Rete ecologica del PTC della Città metropolitana è sempre vietata:

- la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo che per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;
- l'impermeabilizzazione dei suoli, ad eccezione di specifiche necessità della conduzione rurale e della produzione agricola ammesse nelle porzioni già interessate dalle strutture produttive agrarie;
- la realizzazione di percorsi finalizzati alla fruizione del sistema ambientale o gli interventi sulla viabilità interpodereale o consortile del sistema rurale non devono comportare l'utilizzo di pavimentazioni in conglomerato cementizio, bituminoso o altro tipo di pavimentazione che induca impermeabilizzazione dei suoli;
- la realizzazione di manufatti che interrompano la continuità degli elementi della Rete ecologica della Città metropolitana;
- l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniali.
- la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazione di brughiera, prati magri, boschi;
- l'introduzione nell'ambiente naturale di specie o sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio comunale e ai relativi orizzonti fitoclimatici. Tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo né si applica nei giardini pubblici e privati.

a) Corridoi ecologici, varchi e Dorsale verde nord

Le aree a destinazione rurale ricomprese negli ambiti dei corridoi ecologici, nonché gli ambiti dei varchi della REC o nelle aree della Dorsale verde nord sono quelle in cui gli interventi di trasformazione del territorio o la semplice costruzione di manufatti possono determinare un decadimento degli attuali livelli di connessione ecologica o impedire la costruzione di più elevati livelli di connessione.

Per tali ambiti la specifica tutela avviene attraverso il mantenimento dello stato di fatto delle aree, senza possibilità di trasformazione del suolo, fatta salva la conduzione agricola.

In tali ambiti possono inoltre trovare realizzazione tutti gli interventi di miglioramento delle connessioni ecologiche presenti, anche con specifico riferimento agli interventi attuabili in relazione al progetto di Dorsale verde nord prevista dal PTC della Città Metropolitana.

13.2 - Bosco urbano della "Memoria"

La cartografia del Piano dei Servizi quale elemento di progetto il Bosco urbano della Memoria, posto in vicinanza del cimitero comunale.

La previsione non costituisce vincolo preordinato all'esproprio per le aree di proprietà privata interessate dalla previsione, ma unicamente l'indicazione di un ambito nel quale l'Amministrazione comunale può attuare, su base convenzionale con i conduttori dei fondi agricoli, interventi di forestazione utili ad elevare i caratteri di sostenibilità ambientale locale e di biodiversità, nonché di lotta ai cambiamenti climatici (isola di calore urbana), nonché per il drenaggio urbano sostenibile.

Tale ambito svolge inoltre, per la sua particolare localizzazione, un ruolo di valorizzazione paesaggistica del contesto locale.

Sino alla realizzazione degli interventi di cui sopra resta ammessa la conduzione agricola dei fondi.

Al suo interno non possono essere realizzate recinzioni di alcun tipo.

Per le aree ivi incluse, che mantengono una destinazione agricola e rurale, è confermata la capacità edificatoria riconosciuta dal Titolo III - Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura - della l.r. L.R. 12/2005, fatto salvo che la capacità edificatoria che ne deriva debba essere trasferita in altri ambiti agricoli della stessa proprietà o di altra proprietà avente titolo ai sensi di legge.