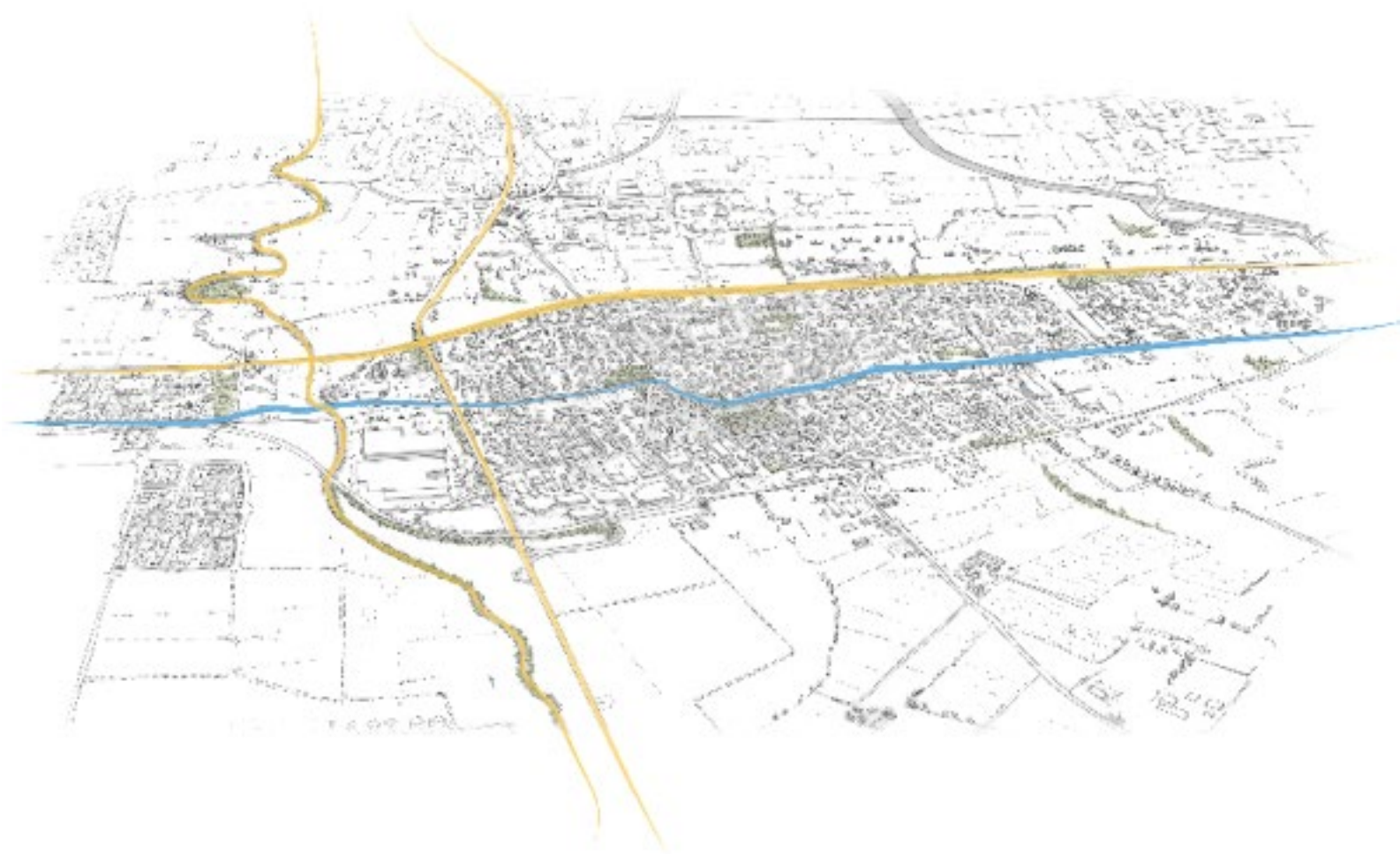
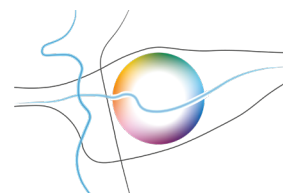


**COMUNE DI GORGONZOLA**  
Città Metropolitana di Milano

VARIANTE GENERALE AL PGT  
**PIANO DEI SERVIZI**



**NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE**

ADOZIONE con Delibera del C.C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_  
APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

**BOZZA**, per pubblicazione ai fini VAS e alla raccolta dei pareri delle parti sociali ai sensi dell'art 13  
comma 3 LR 12/05/2005

#### ATTRIBUZIONI

##### SINDACO

avv. Ilaria Arabella Paola Scaccabarozzi

##### SEGRETARIO COMUNALE

dott.ssa Angela Ganeri

##### RESPONSABILE SETTORE 5 -

Governo e gestione del territorio

arch. Giuseppe Vitagliano

##### UFFICIO DI PIANO

arch. Francesca Marcolongo

arch. Marco Acquati [supporto al RUP]

##### CENTRO STUDI PIM

dott. Franco Sacchi [Direttore]

arch. Cristina Alinovi [Capo progetto]

ing. Francesca Boeri [VAS]

dott. p.t. Nicole Ottavia Bacchetta [Consulente esterno]

arch. Filomena Pomilio [Consulente esterno]

arch. Federico Bianchessi [Consulente esterno]

24 marzo 2025, agg. maggio 2025, maggio 2026  
IST\_34\_23\_ELA\_TE69\_rev1

## Sommario

<b>TITOLO I   DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI</b> .....	<b>4</b>
<b>CAPO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI</b> .....	<b>4</b>
ART. 1 - NATURA E CONTENUTI .....	4
ART. 2 - RAPPORTO CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA.....	4
ART. 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI .....	4
ART. 4 - SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE [SIT].....	5
<b>CAPO II - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>5</b>
ART. 5 - RAPPORTO CON ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE.....	5
ART. 6 - DEFINIZIONI.....	5
ART. 7 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.....	6
ART. 8 - AGGIORNAMENTI DEL PIANO DEI SERVIZI .....	6
<b>TITOLO II   DISCIPLINA DEI SERVIZI</b> .....	<b>8</b>
<b>CAPO I - SISTEMA DEI SERVIZI</b> .....	<b>8</b>
ART. 9 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI .....	8
ART. 10 - SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	8
ART. 11 - AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE, AREE A VERDE .....	8
ART. 12 - AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI ABITATIVI [PUBBLICI E SOCIALI].....	9
ART. 13 - AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO O INTERESSE GENERALE.....	9
<b>CAPO II - DISCIPLINE SPECIFICHE</b> .....	<b>10</b>
ART. 14 - AREE DESTINATE AD INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ.....	10
ART. 15 - AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI RELIGIOSI .....	11
ART. 16 - AREE E ATTREZZATURE PER IMPIANTI TECNOLOGICI .....	11
ART. 17 - SERVIZI E ATTREZZATURE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO.....	11
<b>CAPO III - DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI</b> .....	<b>12</b>
ART. 18 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE .....	12
ART. 19 - ISTITUTO DELLE MONETIZZAZIONE .....	12
ART. 20 - ISTITUTO DELLE MONETIZZAZIONE PER I NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI .....	12
ART. 21 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - CONGUAGLIO DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI .....	13
ART. 22 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	13
<b>CAPO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI</b> .....	<b>14</b>
ART. 23 - INCREMENTO DI SL A POTENZIAMENTO DEI SERVIZI PUBBLICI .....	14
ART. 24 - AMBITI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE [ACA] .....	15
ART. 25 - AMBITI DI SOSTENIBILITÀ ECOSISTEMICA E FORESTAZIONE URBANA .....	16
ART. 26 - SERVIZI QUALITATIVI .....	17
ART. 27 - AREE SPECIALI .....	17
ART. 28 - LUOGO URBANO PER LA MOBILITÀ [LUM].....	17
<b>CAPO V - RETE ECOLOGICA COMUNALE</b> .....	<b>18</b>
ART. 29 - RETE ECOLOGICA COMUNALE [REC].....	18
<b>CAPO VI - DISPOSIZIONI FINALI</b> .....	<b>19</b>
ART. 30 - VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ DEI COSTI DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI .....	19
APPENDICE 1.....	20
APPENDICE 2.....	21
APPENDICE 3.....	23
PRINCIPALI SIGLE ED ACRONIMI CONTENUTI NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....	24

## TITOLO I | DISPOSIZIONI e PRINCIPI GENERALI

### CAPO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

#### Art. 1 - Natura e contenuti

---

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

#### Art. 2 - Rapporto con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata

---

1. Il Piano dei Servizi recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi degli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati, in conformità alle normative vigenti. La prevalenza tra tali strumenti è stabilita in base alla gerarchia pianificatoria definita dalla normativa nazionale e regionale, nonché alla natura cogente o settoriale dei rispettivi contenuti. Tra essi rientrano: Piano Territoriale Regionale [PTR], Piano Territoriale Paesaggistico Regionale [PTPR], Piano Regionale della Mobilità Ciclistica [PRMC], Piano Territoriale Metropolitan [PTM], Piano Urbano della Mobilità Sostenibile [PUMS], Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, Piano di Indirizzo Forestale [PIF] e dagli ulteriori piani di settore che hanno effetti diretti sulla pianificazione comunale.

#### Art. 3 - Elementi costitutivi

---

1. Richiamata l'analisi del Quadro Conoscitivo comunale e sovralocale contenuta negli elaborati cartografici dal n. QC 01 al n. QC 10 del Documento di Piano, il Piano dei Servizi si compone dei seguenti documenti ed elaborati cartografici, aventi valore prescrittivo:
  - Norme tecniche di attuazione [NTA]
  - n. PS.01 "Aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: Previsioni", scala 1:6.000;
  - n. PS.02 "Rete verde e Rete ecologica comunali", scala 1:6.000;
2. Allegati di indirizzo del PdS
  - Piano Generale del Traffico Urbano [PGTU]. Il PGTU è richiamato esclusivamente ai fini del coordinamento tecnico-funzionale tra la pianificazione dei servizi e la programmazione della mobilità urbana. Esso mantiene piena autonomia normativa e non assume carattere prescrittivo né rapporto gerarchico di subordinazione rispetto al Piano dei Servizi.
3. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo [PUGSS] costituisce parte integrante del Piano dei Servizi limitatamente agli aspetti concernenti la localizzazione, la compatibilità, la tutela e il coordinamento delle reti dei sottoservizi con le previsioni del PdS. Il PUGSS mantiene la natura di strumento tecnico-programmatico ai sensi della normativa vigente e non assume valore prescrittivo urbanistico, salvo per le prescrizioni puntuali inerenti la protezione, le interferenze e la salvaguardia delle reti presenti nel sottosuolo.
4. Ai sensi dell'art. 9, comma 8-bis della L.R. 12/2005, il Piano dei Servizi recepisce le infrastrutture pubbliche necessarie al soddisfacimento del principio dell'invarianza idraulica e idrogeologica, come individuate nello Studio comunale di gestione del rischio idraulico, parte integrante del PdS. Tali infrastrutture assumono valore prescrittivo ai fini della localizzazione, realizzazione, adeguamento e salvaguardia delle opere idrauliche, costituendo requisito inderogabile nella valutazione della fattibilità urbanistica ed edilizia degli interventi.
5. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati cartografici PS.01 e PS.02 hanno carattere prescrittivo e costituiscono riferimento vincolante per la pianificazione attuativa e per gli interventi urbanistici ed edilizi.

## **Art. 4 - Sistema Informativo Territoriale [SIT]**

---

1. La raccolta, l'elaborazione e la gestione delle informazioni georiferite costituiscono uno strumento di supporto alla pianificazione comunale generale, alle successive fasi di pianificazione attuativa e alla diretta realizzazione dei singoli interventi.
2. La raccolta e la gestione delle informazioni georiferite relative al territorio comunale saranno garantite attraverso lo sviluppo del Sistema Informativo Territoriale [SIT] del Comune di Gorgonzola, inteso come l'insieme di personale, sistemi informatici e dati.
3. Le banche dati raccolte in occasione della redazione della Variante al Piano di Governo del Territorio [PGT] costituiranno il quadro conoscitivo del territorio comunale e saranno aggiornate secondo le modalità definite dall'Amministrazione comunale, anche in relazione alle banche dati disponibili.
4. Potrà costituire specifico sviluppo del Sistema Informativo Territoriale [SIT] il "Catalogo dei servizi", finalizzato alla gestione delle informazioni georiferite relative ai servizi e alle reti dei sottoservizi esistenti, anch'esso soggetto a implementazione e aggiornamento nel tempo.
5. Il Sistema Informativo Territoriale si avvale di strumenti di consultazione quali il Geoportale/WebGIS del Comune, inserito nel Centro Servizi Sovracomunale Est-Milano - Sportello Telematico Polifunzionale dell'ente, che consente la consultazione, da parte dei cittadini e degli operatori, delle cartografie tematiche aggiornate.
6. L'Amministrazione comunale può promuovere lo sviluppo del SIT anche in relazione alla gestione delle informazioni connesse all'invarianza idraulica, in coerenza con lo Studio comunale di gestione del rischio idraulico [SCRI] e secondo quanto eventualmente disciplinato da specifici regolamenti comunali.

## **CAPO II - DISPOSIZIONI GENERALI**

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

---

1. Al fine della razionalizzazione del sistema dei servizi a rete, il Piano dei Servizi si coordina con il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo [PUGSS], assumendone i contenuti rilevanti in materia di localizzazione, compatibilità e gestione delle reti tecnologiche. Il rapporto tra PdS e PUGSS ha natura di integrazione e coordinamento funzionale e non implica subordinazione gerarchica tra i due strumenti.
2. Il Piano dei Servizi costituisce atto di indirizzo programmatico per la definizione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, concorrendo alla determinazione delle priorità di intervento e all'individuazione delle opere necessarie per garantire l'adeguatezza infrastrutturale del sistema dei servizi comunali. Gli indirizzi del PdS trovano applicazione nei limiti della compatibilità con le risorse disponibili e con la programmazione finanziaria dell'Ente.
3. Al fine di garantire il coordinamento tra le previsioni di sviluppo insediativo e gli interventi infrastrutturali finalizzati al miglioramento della mobilità, i contenuti del Piano dei Servizi relativi alla viabilità e alle altre infrastrutture sono approfonditi e coordinati dal Comune, nell'ambito delle competenze dei propri uffici tecnici, con le previsioni del Piano Generale del Traffico Urbano [PGTU] e dei relativi piani particolareggiati e di dettaglio.

### **Art. 6 - Definizioni**

---

1. Ai sensi dell'art. 9, comma 10 della L.R. 12/2005, si definiscono servizi pubblici e servizi di interesse pubblico o generale:
  - a) i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati mediante iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati;
  - b) i servizi e le attrezzature, anche di proprietà privata, destinati a uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento, convenzione, regolamento d'uso, partenariato pubblico-privato, redatti in conformità alle indicazioni del Piano dei Servizi, purché finalizzati allo svolgimento di attività a favore della popolazione residente e non residente;
  - c) i servizi e le attrezzature soggetti a procedure di accreditamento previste dalle normative di settore, qualora messi a disposizione dell'utenza generale e rispondenti ai requisiti funzionali e gestionali stabiliti dalla legislazione vigente.
2. La verifica della qualificazione dei servizi di cui alle lettere a), b) e c) è effettuata dal Comune in sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi o dei titoli abilitativi, sulla base della conformità alle finalità indicate dal Piano dei Servizi e dalle normative di settore.
3. Si definiscono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di rango territoriale comunale tutti i servizi che rispondono a criteri di utenza e accessibilità garantita di tipo prevalentemente comunale.
4. Si definiscono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di rango territoriale sovra comunale tutti i servizi che rispondono a criteri di utenza e accessibilità garantita di tipo prevalentemente sovra comunale.

## Art. 7 - Attuazione del Piano dei Servizi

---

1. I servizi e le attrezzature, in via prioritaria, sono realizzati dall'Amministrazione Comunale. Ove l'area sia di proprietà pubblica, è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati per la realizzazione e la gestione dei servizi e delle attrezzature previa apposita convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari, che disciplini le modalità e i tempi di esecuzione delle opere - secondo il progetto approvato dal Comune, l'uso stabilito dal PdS e di gestione, oltre che la garanzia dell'utilizzo per finalità di interesse generale.
2. I servizi e le attrezzature interessanti aree di proprietà privata, potranno essere direttamente realizzati anche dai soggetti proprietari previo convenzionamento ritenuto necessario a seguito di valutazione dell'interesse pubblico da parte della Giunta comunale che approva il progetto.
3. Il Piano dei Servizi [PdS] si attua altresì grazie alle strategie individuate nel Documento di Piano.
4. L'attuazione del PdS è inoltre perseguita attraverso le previsioni contenute nel Piano delle Regole per le aree subordinate a previa pianificazione attuativa ovvero per gli interventi da attuarsi a mezzo di titolo abilitativo convenzionato. Per tali aree e interventi, l'edificazione è subordinata alla stipula della convenzione allegata al Piano Attuativo o al Permesso di costruire convenzionato, nella quale è previsto il reperimento di aree a servizi mediante la cessione gratuita al Comune, o l'asservimento all'uso pubblico, nonché gli impegni connessi alla realizzazione di opere di urbanizzazione ed eventuali interventi e servizi qualitativi aggiuntivi disciplinati all'art. 25. La monetizzazione delle suddette aree potrà essere presa in considerazione come ultima opzione, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree da parte dell'operatore da documentarsi nell'ambito del progetto e della relativa istruttoria, e dovrà essere autorizzata previa valutazione del competente organo comunale sulla base di criteri oggettivi di carattere urbanistico e funzionale.
5. Fatto salvo quanto indicato ai precedenti cc. 3 e 4, l'acquisizione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche può avvenire tramite esproprio o acquisizione bonaria ai sensi del D.P.R. 327/2001 o mediante compensazione urbanistica ai sensi della L.R. 12/2005, con le modalità indicate all'art. 24 per gli Ambiti di compensazione ambientale, nei termini di legge e in coerenza al Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
6. Per gli edifici o le singole unità immobiliari aventi destinazioni funzionali non conformi alla destinazione a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale definita dal presente PdS, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione purché non comportino aumento della superficie o del volume esistenti né alterino la sagoma. L'Amministrazione comunale può, altresì, assentire la realizzazione di recinzioni delle relative aree se necessarie a garantire la sicurezza, la pubblica incolumità o la tutela da fenomeni di degrado. La condizione di non conformità ha carattere transitorio e permane sino all'acquisizione pubblica dell'area o dell'immobile secondo le modalità consentite dalla normativa vigente, oppure all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi mediante piani attuativi, progetti unitari o accordi pubblico-privato. Alla realizzazione delle previsioni del PdS l'uso non conforme cessa automaticamente, senza necessità di ulteriori atti di variante urbanistica.
7. I servizi e le infrastrutture che interessano anche il territorio di comuni confinanti sono realizzati previo accordo con gli stessi. L'accordo, anche nella forma di accordo tra amministrazioni ai sensi dell'art. 15 della L. 241/90 smi, riguarda sia la loro realizzazione che la gestione operativa.

## Art. 8 - Aggiornamenti del Piano dei Servizi

---

1. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile, ai sensi dell'art. 9 della LR 12/2005. Gli aggiornamenti di cui al presente articolo non possono in ogni caso comportare la riduzione della dotazione minima di aree per servizi di cui all'art. 9 delle presenti norme, né compromettere l'equilibrio territoriale della loro distribuzione.
2. Le previsioni del Piano dei Servizi aventi contenuto urbanistico hanno carattere prescrittivo e vincolante.
3. Costituiscono aggiornamento del Piano dei Servizi e non variante allo stesso, ai sensi dell'art. 9, comma 15, della LR 12/2005, gli interventi e le modifiche che non comportano variazioni delle previsioni urbanistiche, localizzative e dimensionali del Piano medesimo.
4. In particolare, costituiscono aggiornamento del Piano dei Servizi, previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale:
  - a) la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, diversi da quelli specificamente individuati negli elaborati del Piano dei Servizi, purché coerenti con l'assetto complessivo del Piano;
  - b) il riconoscimento, mediante convenzionamento, asservimento all'uso pubblico o accreditamento, di servizi privati di interesse generale, ai sensi dell'art. 9, comma 10, della LR 12/2005;
  - c) le modifiche di tracciato delle infrastrutture della mobilità, purché contenute all'interno delle relative fasce di rispetto e tali da non comportare variazioni della funzione urbanistica né pregiudicare le previsioni del PGT;

- d) la realizzazione diretta di attrezzature e servizi pubblici da parte dell'Amministrazione Comunale, con approvazione contestuale del relativo progetto.
- 5. Le modifiche che incidono sulla dotazione, localizzazione o disciplina urbanistica delle aree per servizi costituiscono variante al Piano dei Servizi e sono soggette alle procedure previste dalla LR 12/2005.
- 6. Gli aggiornamenti di natura ricognitiva, gestionale o attuativa, che non incidono sulle previsioni urbanistiche del Piano dei Servizi, non costituiscono variante urbanistica.

## TITOLO II | DISCIPLINA DEI SERVIZI

### CAPO I – SISTEMA DEI SERVIZI

#### Art. 9 - Dotazione di aree per servizi

---

1. Il Piano dei Servizi assicura la dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per la popolazione residente nel Comune e per quella da insediare, così come previsto dall'art. 9, comma 3, della LR 12/2005.
2. Al fine di dimensionare la dotazione di servizi in rapporto alla popolazione insediata e da insediare, si definisce in **50 mq/ab** il parametro quantitativo di riferimento inclusivo di verde e parcheggi. Il PdS deve assicurare una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in loco pari a 18 mq/ab [36%SL] metri quadri per abitante ai sensi dell'articolo 9 comma 3 della LR 12/05.

#### Art. 10 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

---

1. Il Piano dei Servizi individua, nell'elaborato cartografico n. PS.01 "Aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: Previsioni" in scala 1:6.000, le aree e le attrezzature destinate al soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Detta individuazione comprende le aree, i servizi e le attrezzature sia di proprietà pubblica che privata di uso pubblico esistenti e previste.
2. Nelle aree di cui al c. 1, il PdS si attua secondo le modalità stabilite all'art. 7 delle presenti NTA.
3. Il progetto delle singole opere pubbliche o di uso pubblico dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi di uso pubblico, previa valutazione del fabbisogno di spazi per parcheggi pertinenziali e pubblici.
4. Il progetto delle singole opere dovrà rispettare le indicazioni normative vigenti per rendere utilizzabili gli spazi pubblici agli utenti deboli, compresi i portatori di handicap.
3. Il Piano dei servizi definisce le seguenti specifiche categorie funzionali:
  - a) aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
  - b) aree a verde;
  - c) aree e attrezzature per servizi abitativi [pubblici e sociali];
  - d) aree e attrezzature per servizi privati di uso pubblico o interesse generale;
  - e) aree destinate ad infrastrutture della mobilità;
  - f) aree e attrezzature per servizi religiosi;
  - g) infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente.
5. La classificazione delle aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è da intendersi ricognitiva ed è sempre modificabile previa delibera di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 9 comma 15 L.R. n. 12/2005. La realizzazione di servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico e generale è sempre libera in tutte le aree individuate dal PdS nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente, ad eccezione delle aree a verde pubblico o privato di uso pubblico e delle aree e attrezzature per servizi religiosi.

#### Art. 11 - Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, Aree a verde

---

1. Le aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale corrispondono alle aree esistenti e previste o di progetto destinate a servizi di istruzione, culturali, ricreativi, socio assistenziali, sanitari, sportivi, amministrativi e presidi per la sicurezza pubblica: caserme forze dell'ordine [carabinieri, Polizia locale, Finanza ect..] e caserma dei VVF, protezione civile ect..
2. e relative pertinenze.
3. Le aree a verde [pubbliche e private di uso pubblico] destinate alla conservazione del suolo libero corrispondono alle aree esistenti e previste per spazi a verde, giardini, parchi, spazi ricreativi/per il gioco, attrezzature sportive all'aperto, orti urbani, spazi didattici destinati all'educazione naturalistica ed ambientale. Tra esse, quelle per spazi a verde, giardini, parchi, spazi ricreativi/per il gioco devono essere accessibili gratuitamente dalla collettività.
4. Nelle aree e attrezzature destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono ammesse, se funzionali alle attività pubbliche o di interesse pubblico svolte, le destinazioni d'uso definite all'articolo 13 delle NTA del PdR, per una superficie lorda non superiore ad un indice edificatorio [IF] pari a 0,15 mq/mq per ogni categoria di servizio compatibilmente con le funzioni e le attrezzature già insediate.
5. **Ai servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale** si applicano i seguenti indici e parametri ecologico-ambientali in caso di edificazione:

- IC ≤ 60%
  - IP ≥ 15%
6. **Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico** sono finalizzate a favorire il miglioramento della qualità ambientale urbana, in ragione delle funzioni ecologiche, paesaggistiche e sociali che rivestono. A tali aree si applicano i seguenti indici e parametri ecologico-ambientali in caso di edificazione:
- IC ≤ 10%
  - IP ≥ 70%
7. Le attività e la tutela delle aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico nonché l'articolazione delle tipologie e delle componenti è stata definita nell'eventuale Regolamento del verde, ai quali si rinvia per i dettagli.

## **Art. 12 - Aree e attrezzature per servizi abitativi [pubblici e sociali]**

---

1. Il PdS definisce Servizi abitativi quegli interventi che rispondono a esigenze abitative di interesse generale, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo, finalizzati ad incrementare l'offerta di alloggi e relative pertinenze a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato, risultanti da appositi atti normativi di carattere programmatico o specifico o atti convenzionali.
2. Il PdS suddivide i Servizi abitativi, di cui al comma 1, nelle seguenti fattispecie:
  - a) Servizi abitativi pubblici [SAP] - alloggi di proprietà pubblica - ai sensi della LR 16/2016;
  - b) Servizi abitativi sociali [SAS] - servizi a canone agevolato, servizi abitativi temporanei, servizi abitativi universitari - ai sensi della LR 16/2016;
  - c) Edilizia residenziale convenzionata, ai sensi degli artt. n. 17 e 19 del DPR 380/2001.
3. La realizzazione di alloggi SAP e SAS convenzionati, di cui al comma 2 lettere a) e b), non determina fabbisogno di servizi.
4. I proventi degli oneri di urbanizzazione, anche attraverso interventi a scomputo, possono essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi pubblici esistenti.
5. Negli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] e negli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU] del DdP, che prevedano funzioni residenziali, la realizzazione di Servizi Abitativi Sociali [SAS] costituisce uno degli "Obiettivi della città pubblica" per cui è prevista la possibilità di accedere all'Incremento di SL negli ARU non cumulabile alla forma di incentivazione prevista dalla LR 18/19 come previsto all'articolo 37 delle NTA del PdR.

## **Art. 13 - Aree e attrezzature per servizi privati di uso pubblico o interesse generale**

---

1. Il PdS definisce come "Aree e attrezzature per servizi privati di uso pubblico o di interesse generale", le aree e le attrezzature per servizi di proprietà e gestione privata che costituiscono un'ulteriore offerta di attrezzature e rispondono ad esigenze della collettività, assicurandone la fruizione a favore della popolazione, le cui prestazioni sono regolate da convenzione, atto di asservimento, regolamento d'uso o atto di accreditamento dell'organismo competente ai sensi dell'art. 9 comma 10 della LR 12/05.
2. L'atto di asservimento garantisce la permanenza del vincolo di destinazione per la durata stabilita nel relativo atto o nella convenzione.
3. La convenzione disciplina:
  - l'oggetto del servizio, la sua utilizzazione sotto il profilo quantitativo e prestazionale, le modalità di gestione;
  - le condizioni particolari praticate per i cittadini di Gorgonzola o per le determinate categorie di utenti;
  - il termine di validità della convenzione e le modalità di rinnovo alla scadenza;
  - i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione, l'eventuale applicazione di penali per l'inadempimento e il potere di risoluzione;
  - la prestazione di garanzie fidejussorie.
4. La convenzione è accompagnata da una relazione finanziaria che dimostra la sostenibilità economica della realizzazione del servizio e della sua gestione in base ai contenuti della convenzione stessa.
5. La convenzione sarà redatta sulla base del testo tipo che sarà approvato dalla Giunta comunale con provvedimento successivo all'approvazione del presente Piano dei Servizi.
6. I servizi e le attrezzature interessanti aree non di proprietà pubblica, di cui all'art. 6 delle presenti norme, potranno essere realizzati anche da privati, previa dimostrazione della coerenza con il PdS e sulla base della convenzione di cui all'art. 6 delle presenti norme. Il riconoscimento del concorso di tali servizi alla dotazione territoriale è stabilito dal Piano dei Servizi o dai suoi aggiornamenti ai sensi della normativa vigente.

## CAPO II – DISCIPLINE SPECIFICHE

### Art. 14 - Aree destinate ad infrastrutture della mobilità

---

1. L'ambito delle infrastrutture della mobilità comprende le sedi stradali, le piste ciclabili e le relative pertinenze che non concorrono alla dotazione di aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ("ex standard") disciplinata all' art. 18 della presente norma.
2. Il Piano dei Servizi, nell'elaborato cartografico n. PS. 01 "Aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: Previsioni" in scala 1: 6.000, individua gli ambiti delle infrastrutture stradali e della linea metropolitana [M2] esistenti ed il tracciato di quelle di progetto.
3. Nell'elaborato cartografico n. PS. 01 sono individuate, altresì, le aree e i tracciati, esistenti e di progetto, destinati alla formazione della rete dei percorsi ciclabili e ciclopedonali di livello locale e intercomunale. Detta individuazione ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera, fermo restando il carattere prescrittivo dei tracciati in sede propria.
4. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi i seguenti interventi previa autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada ai sensi del Codice della Strada :
  - realizzazione di manufatti per la mobilità pedonale e veicolare e relativi equipaggiamenti [carreggiate, marciapiedi, banchine, impianti di illuminazione, etc.];
  - parcheggi;
  - opere di arredo stradale e verdi [compreso eventuali alberature, ma nel rispetto delle indicazioni del Codice della strada e interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità];
  - percorsi pedonali e piste ciclabili;
  - impianti di distribuzione del carburante secondo quanto disposto dall'art. 53 delle NTA del Piano delle Regole, al quale si rinvia.
5. Nelle fasce di rispetto autostradale, la realizzazione di parcheggi scoperti, piste ciclabili e pedonali, spazi verdi e quant'altro è subordinata all'autorizzazione dell'Ente gestore.
6. Per le aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e pertinenze del lotto di riferimento, si rinvia per la posa dei sottoservizi e sopra - attraversamenti agli articoli 25, 28 del Nuovo Codice della Strada e agli articoli 65, 67 del Relativo Regolamento di Attuazione, previa approvazione dell'Ente gestore.
7. Le fasce di rispetto costituiscono arretramenti all'edificazione, ai sensi degli artt. 16, 17 e 18 del Codice della Strada e degli artt. 26, 27 e 28 del Regolamento di attuazione, per quanto riguarda le infrastrutture stradali, ed ai sensi degli artt. 49 e 51 del DPR 753/80, per quanto riguarda le infrastrutture su rotaia. Ove la fascia di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, o nei casi di terreni compresi in zone di rispetto e classificati nell'azzonamento tra le zone edificabili, la relativa superficie potrà essere conteggiata ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, nel rispetto delle limitazioni all'edificabilità previste dalla normativa vigente, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona in area limitrofa. Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo, salvo diverse disposizioni della normativa vigente con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione in loco, anche parziale.
8. Ai sensi del DLgs n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i, senza la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada non possono essere stabiliti nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi o fabbricati laterali, né nuovi innesti di strade soggette a uso pubblico o privato. Gli accessi alle strade extraurbane e alle strade urbane sono disciplinati rispettivamente dagli articoli 45 e 46 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495: per la viabilità classificata di primo livello sovralocale, gli accessi devono, di norma, essere coordinati.
9. Nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione [senso unico o doppio senso di marcia].
10. Ai fini del contenimento del consumo di suolo, è richiesta a meno di non superabili e dimostrate condizioni ostative la realizzazione di parcheggi pubblici e privati di uso pubblico in strutture multipiano o interrato compatibilmente con la Componente geologica e sismica e dello Studio comunale di gestione del rischio idraulico.
11. Il trattamento dei parcheggi a raso o sovrastanti le strutture interrate potrà essere sviluppato secondo due distinte tematiche ecologico-ambientali:
  - a) strutture ombreggianti che supportino la realizzazione di impianti a pannelli fotovoltaici;
  - b) copertura arborea secondo quanto definito nell'eventuale Regolamento del verde pubblico e privato.

### Art. 15 - Aree e attrezzature per servizi religiosi

---

1. La disciplina per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi è definita al Capo III agli articoli 70, 71, 72, 73 della legge regionale n.12/2005 e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Attrezzature Religiose [PAR]. La disciplina per i mutamenti di destinazione d'uso di immobili è definita all'art. 52 comma 3 bis L. R. 12/05, e s. m.i.al quale si rinvia.

### Art. 16 - Aree e attrezzature per impianti tecnologici

---

1. Le aree e **attrezzature per impianti tecnologici** devono essere equipaggiate con idonee fasce di mitigazione con sistemi arbustivi lineari, con funzione di protezione dalle emissioni inquinanti e acustiche prodotte dagli impianti tecnici, ai sensi dell'articolo delle 32 NTA del PdR e dell'eventuale Regolamento del Verde.
2. Nelle aree destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è ammesso l'insediamento degli **usi tecnologici** [ST], nel rispetto della normativa urbanistica ed edilizia vigente e previa verifica di compatibilità con il contesto urbano previa verifica da parte dell'Amministrazione comunale della loro compatibilità con i relativi contesti urbani ovvero negli ambiti del tessuto urbano come disciplinato nelle NTA del PdR.
3. Le **reti energetiche** sono costituite da impianti di distribuzione dell'energia elettrica [centrali e cabine elettriche, centri di ricerca, stazioni e sottostazioni elettriche, unità e poli operativi] e impianti di distribuzione gas/metano [cabine, impianti di cogenerazione e impianti di teleriscaldamento]. In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche devono osservare le distanze minime previste dalla legge. Le nuove costruzioni devono rispettare la normativa, nazionale e regionale, finalizzata alla tutela della salute umana dall'esposizione ai campi elettromagnetici.
4. All'interno delle **fasce di rispetto degli elettrodotti** individuata dagli enti competenti in base alle distanze di prima approssimazione [Dpa] relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al **rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici**, secondo le indicazioni di cui al DPCM 08.07.2003 e al DM 29.05.2008 per la definizione delle fasce di rispetto.
5. Le **reti idriche e fognarie** sono costituite da impianti di distribuzione dell'acqua potabile e di smaltimento delle acque reflue e meteoriche.
6. La realizzazione delle attrezzature e degli impianti è di competenza degli enti gestori o dei soggetti attuatori individuati dalla normativa vigente, secondo i criteri definiti dal Regolamento di Attuazione del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo [PUGSS], allegato al presente Piano dei Servizi.

### Art. 17 - Servizi e attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto

---

1. I servizi cimiteriali sono costituiti da aree per attrezzature cimiteriali interessate dai cimiteri esistenti e dalle relative fasce di rispetto. All'interno delle fasce di rispetto, è possibile l'ampliamento delle strutture cimiteriali e la realizzazione di opere complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde ai sensi dell'articolo 338 comma 5 R.D. n. 1265 del 1934.
2. L'articolo 338 del testo unico leggi sanitarie, approvato con RD n. 1265 del 1934 e l'articolo 57 del Dpr n. 285 del 1990 nonché articolo 24 del Regolamento Regionale n. 4 del 2022 [Regolamento di polizia mortuaria], vietano l'edificazione nelle aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale dei manufatti che, per durata, inamovibilità ed incorporazione al suolo, possono qualificarsi come costruzioni edilizie, come tali, incompatibili con la natura insalubre dei luoghi e con l'eventuale futura espansione del cimitero.
3. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriali per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nei limiti e secondo le condizioni previste dalla normativa vigente e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dal primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e smi.
4. Si rinvia per quanto non previsto dal presente articolo al Piano Regolatore Cimiteriale [PRC] che è lo strumento che definisce la programmazione e pianificazione degli spazi cimiteriali nonché la perimetrazione delle fasce di rispetto. Le disposizioni del PRC e della normativa vigente in materia prevalgono in caso di contrasto sulle previsioni del PGT.

#### Impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi

5. Ai sensi del "Codice delle comunicazioni elettroniche" di cui al D.lgs. n. 259/2003, che risponde a regole di semplificazione amministrativa e di celerità di diretta derivazione comunitaria, gli impianti e le infrastrutture della rete di telecomunicazione sono assimilati, ad ogni effetto, alle opere di urbanizzazione primaria e pertanto, nella valutazione della localizzazione di tali impianti, sono prioritariamente considerate le esigenze tecniche finalizzate alla copertura del servizio. Nell'ambito del procedimento di autorizzazione all'installazione dei sistemi per il servizio di telefonia cellulare, disciplinato all'art. 87 del codice, l'ARPA valuta la compatibilità dei singoli progetti con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità, stabiliti dalla L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

6. Ove la localizzazione di sistemi per il servizio di telefonia cellulare interessi aree comunali, i tralicci devono essere progettati in modo da poter contestualmente ospitare gli impianti di più operatori. I rapporti tra operatore e Amministrazione Comunale sono regolati da apposita convenzione.

### CAPO III – DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

#### Art. 18 - Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

---

1. Nel caso di interventi subordinati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, secondo la disciplina dettata dal Piano delle Regole per il tessuto urbano consolidato, per il Nucleo di Antica formazione; dal Documento di Piano per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale, e per gli Ambiti di Trasformazione, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è determinata in ragione della funzione insediata, secondo i **parametri minimi** di cui alla tabella allegata alle presenti NTA. Si rinvia all'**Appendice 1**:
2. Con riferimento all'interesse prioritario dell'Amministrazione comunale all'acquisizione di aree fruibili dall'intera comunità e non residuali, in alternativa al reperimento delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, è ammessa la loro monetizzazione, nei casi e secondo le modalità di cui all'art. 46 della LR 12/2005, previa dimostrata impossibilità del reperimento delle aree e previa valutazione dell'Amministrazione comunale anche in forma parziale, fermo restando l'obbligo di garantire il reperimento della quota relativa alla dotazione di parcheggi pubblici o privati di uso pubblico per le MSV e GSV, anche realizzati in struttura .
3. A partire dai parametri indicativi di cui alla tabella precedente, la dotazione dei parcheggi pubblici [auto e moto], per le funzioni diverse dalle medie e grandi strutture di vendita, dovrà essere valutata caso per caso sulla base di un'analisi trasportistica redatta previo incarico professionale affidato dal Comune a spese dell'operatore, che tenga conto di una serie di fattori tra cui le funzioni, il carico insediativo e i fruitori previsti, la presenza di parcheggi pubblici e i loro coefficienti di occupazione nelle zone limitrofe all'intervento, la vicinanza a stazioni del trasporto pubblico/ferroviario, l'effettiva realizzabilità dei parcheggi, ecc.
4. Il Piano dei Servizi all'interno della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e di posti auto pubblici, di cui alla tabella precedente, stabilisce la dotazione minima per posti bicicletta pubblici o di uso pubblico nella misura di un **posto bicicletta ogni cinque posti auto**, in ogni caso, non inferiore a un modulo minimo di 5 posti bicicletta, calcolati utilizzando i parametri indicativi di cui alla tabella del presente articolo.
5. Negli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale e negli Ambiti di Trasformazione del DdP, nell'ambito dei Permessi di Costruire Convenzionato [PdCC] previsti dal PdR, è possibile – in alternativa alla monetizzazione – acquisire Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA], ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA. Tale forma di cessione, ai sensi del comma 5, non comporta incrementi volumetrici.
6. Gli introiti delle monetizzazioni sono allocati in specifici capitoli di bilancio e utilizzati prioritariamente per l'acquisizione e/o l'asservimento di aree destinate a servizi pubblici e di interesse generale e per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano.

#### Art. 19 - Istituto delle monetizzazione

---

1. L'istituto della monetizzazione può essere utilizzato a fronte del valore economico generato della mancata cessione di aree per la "dotazione minima di servizi".
2. Nonostante la dotazione minima di servizi definita nel Documento di Piano, l'istituto della monetizzazione può essere utilizzato fintanto che in loco vengano rispettate due condizioni inderogabili:
  - sia sempre verificato il rapporto minimo di 36%SL [18,00 mq/ab];
  - la mancata realizzazione delle dotazioni previste non incida negativamente sulla reale dotazione di servizi e tantomeno sulla loro qualità complessiva.
3. In coerenza con l'art. 51 della LR n.12/2005, i valori massimi e minimi di riferimento per la quantificazione delle somme commisurate al valore economico dell'area da acquisire e effettivamente non ceduta sono stabiliti sulla base della perizia di stima [i cui costi sono sostenuti dall'operatore] e non possono essere inferiori al costo di acquisizione di aree equivalenti.
4. I criteri per la determinazione degli importi sono stabiliti con apposita deliberazione del Consiglio Comunale DCC n. 80 del 28/11/2024.

#### Art. 20 - Istituto delle monetizzazione per i nuovi insediamenti commerciali

---

1. La monetizzazione delle dotazioni per aree destinate a attrezzature pubbliche o di uso pubblico per gli esercizi di vicinato è ammessa previa dimostrata impossibilità di reperimento delle aree e previa valutazione dell'Amministrazione comunale nei seguenti casi:
  - nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali;
  - per le superfici commerciali inferiori a 250 mq.

2. È consentita, per le medie strutture di vendita, la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
3. È comunque ammessa per le grandi strutture di vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in apposita convenzione, limitatamente ai seguenti casi:
  - apertura o ampliamento mediante concentrazione o accorpamento di esercizi di vicinato;
  - concentrazione di medie strutture di vendita;
  - concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
  - accorpamento di medie strutture di vendita;
  - ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente.
4. La monetizzazione deve essere finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale, anche localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità mediante idoneo titolo convenzionale o atto di asservimento. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
5. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata per le Medie Strutture di vendita e Grandi Strutture di Vendita, ai sensi dell'Appendice 1 delle NTA del PdS.

### **Art. 21 - Cambio di destinazione d'uso - conguaglio della dotazione di aree per servizi**

---

1. Fatte salve le vigenti limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali, i mutamenti di destinazione d'uso negli edifici esistenti che rispettano le condizioni necessarie di ammissibilità, sono coerenti con le norme di tessuto e non comportano la realizzazione di opere edilizie sono soggetti esclusivamente al titolo edilizio previsto dalla normativa vigente

#### Verifica dell'aumento o della variazione del fabbisogno di Aree e attrezzature per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

2. Nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili, ammissibili in base alle norme del tessuto urbano del Piano delle Regole o alle previsioni di pianificazione attuativa o Permessi di Costruire Convenzionato, siano connesse con l'esecuzione di opere edilizie necessitanti di atto abilitativo, la verifica dell'aumento o della variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria nei seguenti casi:
  - a) **Tessuto urbano consolidato residenziale [NAF, TUC-R1, TUCR2]**. La verifica è obbligatoria nel caso in cui si configuri una nuova unità immobiliare destinata ad attività dei gruppi funzionali del settore terziario, o dei pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo o del settore commercio, con SL maggiore di 150 mq.
  - b) **Tessuto urbano consolidato produttivo [TUC-D1, TUC-D2, TUC-D3]**. La verifica è obbligatoria nel caso in cui si configuri una nuova unità immobiliare destinata ad attività del settore terziario, o della somministrazione di alimenti e bevande, locali di intrattenimento e spettacolo o del settore commercio, con SL maggiore di 150 mq.
3. Nei casi di cui al precedente comma 2, ove la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico non risulti già sufficiente sulla base di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di servizi che abbiano già interessato l'area o l'edificio, la dotazione minima prescritta dal Piano dei servizi dovrà essere reperita nell'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.
4. In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, l'Amministrazione comunale, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata alla mancata cessione secondo i criteri stabiliti dal Piano dei Servizi]. Nel caso di cui al precedente comma 2 lett. b) la corresponsione di cui sopra è concessa per non più del 50% della dotazione minima prescritta dal Piano dei Servizi.

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

---

1. I servizi, le attrezzature, le reti energetiche, idriche e fognarie nonché di distribuzione del gas-metano, le infrastrutture della mobilità comunale, interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche di cui ai precedenti articoli delle presenti NTA, si suddividono in: opere di urbanizzazione primaria, presupposto all'edificazione, e opere di urbanizzazione secondaria necessarie per la vita civile, pubblica, collettiva dell'intero comune, ai sensi dell'art. 44 della LR 12/2005.
2. Gli oneri di urbanizzazione, da stabilirsi con delibera di Consiglio Comunale, sono determinati con riferimento ai costi delle opere di cui al primo comma del presente articolo, previste dal presente PdS e dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche, con riferimento all'elencazione delle opere contenuta all'art. 44 della LR 12/2005.

3. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 44 della LR 12/2005, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'articolo 45 della LR 12/05, nel rispetto della normativa di settore, secondo quanto stabilito nella convenzione di cui al precedente art. 7, previa approvazione dei relativi progetti definitivi/esecutivi secondo la normativa vigente in materia di lavori pubblici da parte della Giunta comunale.
4. Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del Comune.
5. Per gli interventi in aree non dotate delle necessarie opere di urbanizzazione, e soggette a titolo abilitativo convenzionato, secondo le previsioni del PdR, unitamente allo schema di convenzione dovrà essere presentato apposito progetto definitivo delle opere stesse.

## CAPO IV– DISPOSIZIONI SPECIALI

### Art. 23 - Incremento di SL a potenziamento dei Servizi Pubblici

---

1. Negli Ambiti ARU, ART e ATU del DdP è ammessa la possibilità di conseguire un incremento della Superficie lorda (SL) finalizzato al potenziamento dei Servizi pubblici, al fine di:
  - acquisire superfici per completare e incrementare le aree a verde urbano e territoriale, in particolare, ricadenti nella Rete Ecologica Comunale [REC] – OCP1;
  - aumentare l'offerta di Servizi Abitativi Sociali [SAS] di cui all'articolo 12 comma 2 lettera a), b) – OCP2;
  - aumentare la sostenibilità ecosistemica e forestazione urbana – OCP3;
  - realizzare Servizi qualitativi aggiuntivi alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale– OSQ.
2. L'incremento di SL è attribuibile secondo quanto previsto dalle Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU], Territoriale [ART] e degli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU] del DdP, attraverso il perseguimento di uno o più Obiettivi della città pubblica [OCP] e/o di Servizi Qualitativi [OSQ].
3. L'incremento connesso agli Obiettivi della città pubblica [OCP] può essere conseguito mediante il perseguimento, anche parziale o alternativo, dei seguenti obiettivi:
  - a) OCP1: acquisizione e cessione gratuita al patrimonio pubblico degli Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA], secondo le modalità di cui all'articolo 24 delle presenti NTA;
  - b) OCP2: realizzazione di Servizi Abitativi Sociali [SAS], ai sensi dell'articolo 12, comma 2, lettere a) e b);
  - c) OCP3: realizzazione di interventi di sostenibilità ecosistemica e forestazione urbana, ai sensi dell'articolo 25.
4. L'incremento connesso ai Servizi Qualitativi [OSQ] è riconosciuto a fronte della realizzazione di servizi di cui all'articolo 23 delle presenti NTA, coerenti con le Strategie della città pubblica e con gli obiettivi strategici del DdP. Il valore dei Servizi Qualitativi è determinato in sede convenzionale in rapporto all'utilità economica derivante dall'incremento di SL.
5. L'incremento complessivo di SL a potenziamento dei Servizi Pubblici negli ambiti ARU, ART e ATU **non può in ogni caso superare i limiti massimi complessivi stabiliti nella tabella di cui al successivo comma 8**, indipendentemente dalla combinazione degli obiettivi utilizzati.
6. L'incremento massimo consentito potrà essere conseguito:
  - mediante la combinazione di più Obiettivi della città pubblica [OCP] e/o Servizi Qualitativi [OSQ];
  - **ovvero mediante il perseguimento di un unico obiettivo**, qualora ciò consenta il rispetto del limite massimo complessivo previsto.
7. Le quote di incremento riferibili ai singoli obiettivi **non costituiscono parametri rigidi né cumulativi** e possono essere oggetto di rimodulazione in sede di pianificazione attuativa, al solo fine di garantire il rispetto del limite massimo complessivo di incremento.
8. La tabella seguente definisce i valori massimi di incremento di SL attribuibili agli obiettivi per il potenziamento dei Servizi pubblici, ferma restando l'applicazione del limite complessivo di cui al comma 5.

Documento di Piano		Piano dei Servizi			
SIGLA AMBITI	IT [mq/mq]	IT Increment. OCP max [mq/mq]	IT Increment. OSQ max [mq/mq]	IT increment. [mq/mq]	IT Increment TOT [mq/mq]
	(A)	(B)	(C)	(D= B+C)	(E=A+D)
<b>ARU1</b>	0,65	-	0,05	0,05	0,70
<b>ARU2</b>	0,25	-	0,05	0,05	0,30
<b>ARU3</b>	0,35	0,10	0,10	0,20	0,55
<b>ARU4</b>	4.A	0,35	0,45	-	0,80
	4.B	0,65	0,05	-	0,70
<b>ARU5</b>	0,65	0,25	0,10	0,35	1,00
<b>ARU6</b>	0,35	0,55	0,10	0,65	1,00
<b>ARU7</b>	0,65	0,25	0,10	0,35	1,00
<b>ARU8</b>	0,4	-	0,15	0,15	0,55
<b>ARU9</b>	0,8	-	0,10	0,10	0,90
<b>ARU10</b>	0,8	0,10	0,10	0,20	1,00
<b>ARU11</b>	0,65	0,10	0,05	0,15	0,80
<b>ART1</b>	Esistente	-	-	-	-
<b>ART2</b>	0,3	0,10	0,10	0,20	0,50
<b>ATU1</b>	0,65	0,10	0,05	0,15	0,80
<b>ATU2</b>	0,4	0,05	0,10	0,15	0,55

9. L'attribuzione dell'incremento di SL per il perseguimento degli Obiettivi della città pubblica è subordinata alla verifica della dotazione dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
10. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di definire e integrare, mediante deliberazione del Consiglio comunale, le modalità applicative degli incrementi, nel rispetto delle presenti NTA.

#### Art. 24 - Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA]

1. Gli Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA] sono individuati dal Piano dei Servizi nell'elaborato cartografico n. PS 01 "Aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: Previsioni". Tali ambiti sono finalizzati alla dotazione dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti.
2. L'attuazione degli Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA] avviene di norma per mezzo del principio di cessione compensativa, che non prevede l'attribuzione di alcuna edificabilità propria all'area oggetto di cessione, ma attribuisce diritti edificatori calcolati nella misura di 0,10 mq di SL ogni 1 mq di ST. Tali diritti edificatori dovranno essere annotati nell'apposito Registro dei Diritti Edificatori, ai sensi del successivo comma 9, quale condizione per il loro trasferimento nella quota di incremento di SL per il perseguimento degli Obiettivi della città pubblica prevista negli Ambiti di Rigenerazione urbana e Territoriale nonché negli Ambiti di Trasformazione Urbana del Documento di Piano e nei permessi di costruire convenzionati nel tessuto consolidato del Piano delle Regole, previa cessione delle aree all'Amministrazione Comunale.
3. Per gli Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA], individuati su aree non libere con presenza di fabbricati, si attribuiscono diritti edificatori pari alla SL dei fabbricati esistenti nel caso la SL esistente sia superiore alla misura di 0,10 mq di SL ogni 1 mq di ST, stabilita nel precedente comma.
4. L'Amministrazione comunale conserva, in ogni caso, il potere di esproprio delle aree degli Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA].
5. È in ogni caso esclusa la possibilità di utilizzare la medesima area contemporaneamente quale assolvimento di dotazione territoriale per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e quale ambito di esercizio diretto dei diritti edificatori. Le modalità operative di cessione delle aree per l'assolvimento di dotazione territoriale per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, nonché la rinuncia o il trasferimento dei diritti edificatori, sono disciplinate da apposita convenzione urbanistica, da allegarsi agli atti abilitativi, nella quale dovrà essere esplicitamente attestato l'equilibrio perequativo dell'intervento.

6. In fase di attuazione l'Amministrazione Comunale verificherà la congruità per estensione e conformazione delle aree da cedere o da acquisire in coerenza con i programmi comunali e le previsioni del PdS.
7. Nelle more dell'attuazione degli Ambiti di Compensazione Ambientale per gli edifici esistenti o attività esistenti in essi, alla data di approvazione del PGT, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
8. Di regola non possono essere oggetto di cessione gratuita a favore del Comune aree soggette a bonifica e l'eventuale cessione è subordinata alla prova della avvenuta bonifica ai sensi del DLgs. 152/2006.
9. In ogni caso la cessione delle aree diverse da quelle del precedente periodo è subordinata alla verifica da parte del soggetto competente della necessità o meno della loro bonifica con oneri a carico del cedente.
10. Gli estremi degli atti di trasferimento al Comune degli ACA e le informazioni relative alle superfici e ai diritti edificatori trasferiti saranno annotati nell'apposita sezione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori istituito dall'Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 9 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.
11. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è tenuto dal competente ufficio, il quale provvede ad aggiornarlo e a pubblicarlo con effetto immediato.
12. I certificati di destinazione urbanistica [CDU], di cui all'art. 32 della L.R. 12/2005, sono integrati con le informazioni relative agli eventuali diritti edificatori in attuazione del principio di cessione compensativa.
13. Resta inteso che nel caso di esproprio il valore dell'indennizzo è calcolato al netto dei diritti edificatori pari a  $IT=0,10$  mq/mq che costituisce esclusivamente il controvalore dell'area in caso di cessione compensativa secondo la normativa vigente in materia di espropriazione.

## **Art. 25 - Ambiti di sostenibilità ecosistemica e forestazione urbana**

---

1. Gli Ambiti di Sostenibilità Ecosistemica e Forestazione Urbana perseguono l'obiettivo di potenziare la qualità ambientale, ecologica e climatica del territorio comunale attraverso la creazione di superfici destinate alla forestazione urbana, all'aumento della biodiversità, alla gestione sostenibile delle acque meteoriche e ai sistemi di servizi ecosistemici.
2. Gli Ambiti di Sostenibilità Ecosistemica e Forestazione Urbana trovano applicazione negli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale [ARU, ART] e negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano (DdP), secondo quanto previsto dall'articolo 23 delle presenti NTA.
3. L'incremento di Superficie Lorda [SL] connesso agli Ambiti di Sostenibilità Ecosistemica e Forestazione Urbana è ammissibile esclusivamente nei casi in cui esso concorra alla realizzazione degli Obiettivi della Città Pubblica, secondo le modalità di cui al presente articolo e ai criteri generali stabiliti dall'articolo 23 delle NTA.
4. Sono considerati interventi riconducibili agli Ambiti di Sostenibilità Ecosistemica e Forestazione Urbana:
  - a) la realizzazione e/o cessione di superfici per forestazione urbana;
  - b) interventi di incremento della biodiversità vegetale e faunistica;
  - c) la realizzazione di sistemi drenanti sostenibili [SUDS], quali aree di infiltrazione, rain gardens, fasce filtranti e simili;
  - d) interventi finalizzati alla fornitura di servizi ecosistemici, quali ombreggiamento, raffrescamento urbano, cattura di CO<sub>2</sub>, miglioramento della qualità dell'aria e connessioni ecologiche;
  - e) la messa a dimora, manutenzione e gestione pluriennale delle dotazioni di verde realizzate.
5. La realizzazione degli interventi di cui al comma 4 comporta un beneficio pubblico consistente nella creazione o nel potenziamento di superfici idonee alla forestazione urbana e al rafforzamento dei servizi ecosistemici.
6. Le superfici realizzate o cedute sono destinate ad integrare e attuare la Rete Ecologica Comunale [REC] o altri ambiti strategici di valenza ambientale definiti dagli strumenti urbanistici.
7. Il perseguimento dell'OCP3 dà diritto ad un incremento di SL nei limiti massimi stabiliti dall'articolo 23 delle presenti NTA.
8. L'entità dell'incremento è determinata sulla base della qualità, estensione, efficacia ecosistemica e strategicità territoriale degli interventi proposti.
9. L'incremento volumetrico è riconosciuto solo qualora sia assicurata la correlazione funzionale tra l'intervento edilizio e gli interventi ecosistemici, e deve risultare proporzionato al valore pubblico generato.
10. Gli interventi OCP3 devono essere oggetto di apposita convenzione urbanistica, nella quale sono definiti:
  - localizzazione, estensione e caratteristiche tecniche degli interventi;
  - modalità e tempi di realizzazione;
  - eventuale cessione gratuita delle aree al patrimonio pubblico;
  - obblighi manutentivi e di gestione pluriennale.
1. La verifica di conformità degli interventi OCP3 è effettuata dall'Amministrazione comunale nell'ambito del procedimento di approvazione dei relativi strumenti attuativi.
2. Gli interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità si qualificano come opere di interesse pubblico e generale.

3. L'Amministrazione comunale si riserva di definire criteri parametrici aggiuntivi, mediante apposita deliberazione consiliare, ai fini della quantificazione del valore ecosistemico degli interventi.

#### **Art. 26 - Servizi qualitativi**

---

1. I Servizi qualitativi corrispondono a opere e infrastrutture necessarie a garantire servizi aggiuntivi oltre alle opere di urbanizzazione strettamente funzionali all'ambito di intervento della pianificazione attuativa in generale [PA, PII e PdC convenzionati] e in particolare negli Ambiti di rigenerazione urbana e Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano costituiscono uno degli Obiettivi della città pubblica di cui all'art. 23 delle presenti norme. La diretta realizzazione di tali opere da parte dell'operatore compensa la ricalibratura della capacità insediativa per detti ambiti.
2. Il piano economico e finanziario, obbligatoriamente allegato alla proposta di piani attuativi e programmi integrati di intervento, dà conto della concreta fattibilità di uno o più servizi qualitativi scelti tra quelli proposti, in relazione al loro costo documentato da un computo metrico estimativo e/o valore parametrico.
3. In sede di attuazione della pianificazione attuativa l'Amministrazione comunale individua le priorità di intervento con riferimento ai Piani di Settore e agli Studi a corredo del PGT: Progetto strategico della città pubblica, al Piano Generale del Traffico Urbano [PGTU] e allo Studio comunale di gestione del rischio idraulico.
4. In sede di formazione del piano attuativo, programma integrato di intervento o permesso di costruire convenzionato, è possibile valutare la realizzazione di opere anche non previste nelle schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale nonché negli Ambiti di Trasformazione Urbana del DdP.
5. Resta ferma la possibilità di fare riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, al Piano Generale del Traffico Urbano, allo Studio comunale di gestione del rischio idraulico [SCRI], alla Sezione D "Carta degli spazi aperti" - Allegato alle NTA del NAF del PdR nonché le aree ricadenti nel LUM del PdS per la valutazione di opere realizzabili a titolo di servizio qualitativo.

#### **Art. 27 - Aree speciali**

---

1. Il Piano dei Servizi individua le Aree Speciali [AS] quali ambiti di proprietà pubblica o ad uso pubblico strategici per la riorganizzazione e la riqualificazione dell'assetto urbano, destinati alla realizzazione, al potenziamento e alla valorizzazione di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche mediante interventi di trasformazione urbanistico-edilizia.
2. Le Aree Speciali sono finalizzate alla qualificazione funzionale e spaziale di nodi urbani strategici, al miglioramento dell'accessibilità e della mobilità sostenibile, all'incremento della qualità urbana e alla valorizzazione del ruolo urbano e sovracomunale delle attrezzature esistenti.
3. L'attuazione delle Aree Speciali avviene mediante interventi diretti di iniziativa pubblica o attraverso progetti di opera pubblica, nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e delle Schede delle Aree Speciali allegate alle presenti NTA.
4. Le Schede delle Aree Speciali, di cui al presente Appendice 2, costituiscono parte integrante e sostanziale delle NTA e sono prescrittive con riferimento a obiettivi, destinazioni d'uso ammesse, modalità di intervento, parametri edilizi e indici urbanistici.
5. Per quanto non espressamente disciplinato si applicano le disposizioni del Piano dei Servizi, del Piano delle Regole, del Regolamento Edilizio e del Regolamento del Verde comunale.

#### **Art. 28 - Luogo urbano per la mobilità [LUM]**

---

1. Il Piano dei Servizi, in coerenza con il Piano Territoriale Metropolitan [PTM] della Città Metropolitana di Milano e con le Strategie Tematico Territoriali Metropolitane [STTM], considera nel territorio comunale di Gorgonzola il Luogo Urbano della Mobilità [LUM] con riferimento alla fermata della linea metropolitana MM2 "Gorgonzola", riconoscendone la rilevanza sovracomunale e il ruolo strategico quale nodo di interscambio modale e polarità urbana per la localizzazione dei servizi di interesse pubblico e generale.
2. I Luoghi Urbani della Mobilità costituiscono ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di infrastrutture di trasporto pubblico ad elevata capacità e svolgono una funzione integrata di connessione tra i diversi sistemi di mobilità, di organizzazione della rete dei servizi urbani e metropolitani e di attuazione del modello di sviluppo policentrico e sostenibile promosso dal PTM.
3. Il Documento di Piano e il Piano dei Servizi assumono e rafforzano il ruolo strategico del LUM di rilevanza sovracomunale in ambito periurbano di Gorgonzola, orientando le scelte pianificatorie verso la valorizzazione del nodo di mobilità, l'integrazione con le reti di mobilità dolce e il sistema dei servizi pubblici e scolastici, nonché il miglioramento dell'accessibilità urbana e territoriale.
4. In conformità all'art. 35 delle Norme di Attuazione del PTM vigente e in attuazione della Strategia Tematico Territoriale Metropolitan 2 [STTM2], il Piano dei Servizi definisce il perimetro del LUM a scala di maggior dettaglio rispetto a quella sovraordinata, , come rappresentato nella cartografia del Piano dei Servizi, sulla base delle

caratteristiche morfologiche, dell'assetto urbano esistente e previsto e della localizzazione dei servizi attuali e di progetto.

5. All'interno del perimetro del LUM il Comune assicura la localizzazione coordinata delle seguenti funzioni:
  - servizi e infrastrutture per l'interscambio modale, quali parcheggi per veicoli privati, biciclette, viabilità di accesso e spazi di attestamento;
  - funzioni urbane e servizi alla persona finalizzati al miglioramento della sicurezza, della vivibilità e dell'attrattività dell'ambito, comprendenti servizi pubblici, attività commerciali, attrezzature scolastiche e culturali, uffici pubblici;
  - funzioni residenziali, nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi successivi.
6. Nei Luoghi Urbani della Mobilità interni al Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è ammessa la funzione residenziale, subordinatamente alla garanzia delle superfici necessarie alla realizzazione delle funzioni di interscambio modale e dei servizi urbani.
7. Nei Luoghi Urbani della Mobilità esterni o parzialmente esterni al Tessuto Urbano Consolidato, la funzione residenziale è ammessa in misura non superiore al 30% della superficie territoriale compresa nel perimetro del LUM. Il LUM di Gorgonzola, classificato come parzialmente esterno al TUC, è assoggettato a tale limite prevedendo, a nord della fermata della metropolitana MM2, esclusivamente un ACA.
8. All'interno del LUM il Piano dei Servizi promuove il potenziamento della mobilità sostenibile, mediante lo sviluppo e il completamento della rete ciclopedonale, assicurando la connessione tra la fermata MM2 "Gorgonzola", il centro storico, il Naviglio Martesana, il sistema dei servizi pubblici e le principali aree verdi urbane.
9. Costituiscono elementi strutturanti del LUM gli assi strategici di connessione urbana e territoriale individuati lungo:
  - l'asse nord-sud di via J. F. Kennedy;
  - l'asse est-ovest del Naviglio Martesana.
10. All'interno del perimetro del LUM è ricompreso l'Ambito di Rigenerazione Urbana ARU8, quale elemento di soglia e porta di accesso al centro storico, disciplinato dalla specifica Scheda negli Indirizzi normativi del DdP.
11. Nell'ambito del sistema della mobilità sostenibile e della qualificazione dello spazio pubblico sono individuate Piazza Italia e Piazza Europa quali nodi di interscambio, aggregazione e centralità urbana, da valorizzare quale riferimento per l'organizzazione delle funzioni e dei percorsi del LUM.
12. Gli interventi all'interno del LUM sono attuati nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, delle tavole del Piano dei Servizi, delle eventuali schede di ambito e dei regolamenti comunali vigenti.

## CAPO V- RETE ECOLOGICA COMUNALE

### Art. 29 - Rete ecologica comunale [REC]

---

1. In ottemperanza al comma 1 dell'art. 9 della LR 12/05, la Tavola PS.02 individua la Rete ecologica comunale. La Rete ecologica comunale [REC] persegue la finalità di tutelare e incrementare la biodiversità e di valorizzare gli ecosistemi presenti sul territorio.
2. Il PGT recepisce e fa proprie la Rete Ecologica Regionale, la Rete Verde del Piano Territoriale Metropolitan e declina la Rete Ecologica Comunale.
3. Sono componenti e strutturano gli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale i seguenti tematismi:
  - Ambiti di Compensazione Ambientale;
  - Aree a servizi in progetto lungo il Torrente Molgora,
  - aree agricole;
  - rete dei percorsi ciclopedonali campestri e di valenza ambientale con fasce di verde a funzione ecologica ambientale previsti dal PGT negli elaborati cartografici n. DP.01, n. PS.02;
  - sistema delle aree verdi e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistente e in previsione adiacenti ed esterni al PASM;
  - sistema delle aree a verde privato a valenza paesistica;
  - sistema delle aree di cessione negli ARU/ART e ATU del DdP e in tutte i PdCC del PdR;
  - aree boscate qualificate bosco ai sensi dell'art. 42 della LR 31/2008 perimetrate nella Carta Forestale di Regione Lombardia.
4. Tali componenti saranno preordinate alla realizzazione di interventi naturalistici a tutela degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla riqualificazione di elementi fitologici/vegetazionali e degli 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;
  - realizzazione di gradienti di protezione delle aree del torrente Molgora;

- formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di rigenerazione ecologica;
  - mantenimento delle funzioni produttive agricole e relativo presidio;
  - ricostituzione del verde di connessione, anche debolmente infrastrutturato;
  - costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.
5. Gli interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità devono essere realizzati preferibilmente e prioritariamente ove il PGT ha individuato le infrastrutture verdi, la rete dei percorsi ciclopedonali campestri e di valenza ambientali con fasce di verde. È comunque ammessa la loro realizzazione negli elementi costitutivi della REC [Tavola PS.02] come elencati nel paragrafo precedente e individuati nella tavola del PdS.
6. Gli interventi concernenti la realizzazione della Rete ecologica comunale devono essere realizzati avendo come riferimento il Regolamento del Verde.
7. All'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, interessati dagli elementi costitutivi della REC, è opportuno conservare e incrementare la presenza e la diffusione di aree verdi esistenti, al fine di supportare in modo diffuso prestazioni di carattere ecologico.

## CAPO VI- DISPOSIZIONI FINALI

### **Art. 30 - Valutazione della sostenibilità dei costi degli interventi programmati**

---

1. La sostenibilità dei costi delle previsioni del Piano dei Servizi è verificata e determinata in sede di Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei suoi aggiornamenti.
2. I promotori delle trasformazioni urbanistiche previste dal PGT partecipano alla copertura finanziaria dei costi dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico e di interesse generale anche attraverso la cessione gratuita delle aree necessarie e la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.
3. Sono destinate a finanziare prioritariamente gli interventi nelle aree di cui al precedente art. 27, previsti al fine di tutelare il paesaggio e favorire la conservazione del patrimonio naturale, le somme derivanti da quota parte degli oneri di urbanizzazione e dalla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, ai sensi del comma 2-bis e 2-sexies dell'art 43 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12.

Appendice 1

FUNZIONI		DOTAZIONE di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (parametri minimi)	
		% SL (Superficie Lorda)	specificità
Residenza	[R]	112% (ex 54 mq/ab)	di cui 4,50 mq/ab istruzione; 4,0 mq/ab aree per attrezzature di interesse comune; 30 mq/ab aree per verde, sport; 15,5 mq/ab per parcheggi [dotazione indicativa]
		36% [18 mq/ab]	di cui 4,50 mq/ab istruzione; 4,0 mq/ab aree per attrezzature di interesse comune; 30 mq/ab aree per verde, sport; 15,5 mq/ab per parcheggi [dotazione indicativa]
Servizi abitativi sociali	[P]	20%	di cui n.1 posto auto ogni 250 mq di SL [dotazione indicativa]
		40%	di cui il maggior valore tra 75% della SL o SV minimo da destinarsi a Parcheggi pubblici o di uso pubblico [dotazione indicativa]
Direzionale	[T]	100%	SL < 150 mq non è richiesta dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
		100%	di cui n.1 posto auto ogni 50 mq di SL [dotazione indicativa]
Ricettivo	[T3]	100%	SL < 150 mq non è richiesta dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
		100%	di cui n.1 posto auto ogni 50 mq di SL [dotazione indicativa]
Commercio al dettaglio	[EV]	non è richiesta dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	
	[MSV1a]	75%	di cui 75% minimo da destinarsi a Parcheggi pubblici o di uso pubblico
	[MSV1b]	100%	di cui 75% minimo da destinarsi a Parcheggi pubblici o di uso pubblico
	[MSV2]	150%	di cui 75% minimo da destinarsi a Parcheggi pubblici o di uso pubblico
	[MSV3]	150%	di cui 75% minimo da destinarsi a Parcheggi pubblici o di uso pubblico
	[GSV]	200%	di cui il maggior valore tra 150% minimo da destinarsi a Parcheggi pubblici o di uso pubblico [dotazione indicativa]
		50%	
	MSV per Attività di vendita di merci ingombranti	100%	si applica a 1/8 della SL complessiva
	GSV per Attività di vendita di merci ingombranti	200%	si applica a 1/8 della SL complessiva
	[EVS]	non è richiesta dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	
Somministrazione alimenti e bevande	[S01.1]	100%	di cui 75% minimo da destinarsi a Parcheggi pubblici o di uso pubblico
	[S01.2]	150%	di cui 75% minimo da destinarsi a Parcheggi pubblici o di uso pubblico
	[S01.3]	150%	di cui 75% minimo da destinarsi a Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Attività di intrattenimento e spettacolo	[EVI]	non è richiesta dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	
	[S02.1]	100%	di cui 75% minimo da destinarsi a Parcheggi pubblici o di uso pubblico
	[S02.2]	150%	di cui 75% minimo da destinarsi a Parcheggi pubblici o di uso pubblico
[S02.3]	150%	di cui 75% minimo da destinarsi a Parcheggi pubblici o di uso pubblico	
ARU/ART - Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale [DdP]	Si rinvia a quanto previsto nelle Schede		
ATU - Ambiti di Trasformazione Urbana [DdP]	Si rinvia a quanto previsto nelle Schede		
PIANI ATTUATIVI IN ITINERE	Si rinvia all'art.65 delle NTA del PdR		

## Appendice 2

### SCHEDA AS-1, 3, 4, 5, 6, 7 – Sistema di Interscambio della Metropolitana

---

#### **Inquadramento e descrizione dell'ambito:**

Le Aree Speciali nn. 1, 3, 4, 5, 6, 7 ricomprese nel Sistema di Interscambio della Metropolitana sono localizzate in prossimità delle fermate MM2 'Villa Pompea' e 'Cascina Antonietta' e comprendono piazzali, superfici di sosta e spazi pertinenziali funzionali all'accesso al sistema del trasporto pubblico su ferro. Tali ambiti, pur collocati in posizione periferica rispetto al centro urbano, assumono un ruolo strategico quali porte di accesso alla città e nodi di connessione intermodale.

#### **Obiettivi specifici:**

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione degli spazi aperti e delle superfici di parcheggio, alla loro trasformazione in luoghi multifunzionali e riconoscibili, al potenziamento dell'interscambio tra mobilità pubblica, privata e dolce, nonché alla creazione di spazi urbani fruibili, sicuri e attrattivi per l'utenza quotidiana e occasionale.

#### **Indirizzi progettuali:**

i progetti dovranno prevedere l'integrazione di soluzioni per la mobilità sostenibile (velostazioni, percorsi ciclabili, stazioni di ricarica), la razionalizzazione delle aree di sosta veicolare, la qualificazione paesaggistica degli spazi aperti e l'organizzazione di funzioni complementari in grado di estendere i tempi e le modalità di utilizzo degli ambiti.

#### **Destinazioni d'uso ammesse:**

Sono ammesse attrezzature e servizi per la mobilità; esercizi di somministrazione di alimenti e bevande [SO1] e esercizi di vicinato [EV] con superficie lorda di pavimento non superiore a 250 mq; servizi complementari all'utenza del trasporto pubblico; aree per il rimessaggio e la sosta camper, limitatamente alle Aree Speciali n. 6 e 7.

#### **Modalità di intervento:**

L'attuazione avviene mediante progetto di opera pubblica o intervento diretto di iniziativa pubblica, assicurando il coordinamento con le infrastrutture di trasporto esistenti e previste.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

Indice territoriale [IT] è definito in sede di progetto di opera pubblica;

Indice di copertura [IC] e l'indice di permeabilità fondiaria [IP] sono regolati dall'art. 11 delle NTA del Piano dei Servizi;

Per le sistemazioni a verde si applicano le disposizioni vigenti comunali.

## **SCHEDA AS-2 – Stadio Comunale “Giana Erminio”**

---

### **Inquadramento e descrizione dell’ambito:**

L’Area Speciale n. 2 comprende il complesso dello Stadio Comunale ‘Giana Erminio’ e le relative aree pertinenziali, localizzate tra via Milano e via dello Sport, in prossimità del Nucleo di Antica Formazione. L’impianto riveste un ruolo storico e identitario per la città ed è destinato allo svolgimento di attività sportive di interesse pubblico e sovracomunale.

### **Obiettivi specifici:**

La disciplina dell’area è finalizzata alla conferma della destinazione a servizio pubblico e sportivo, al miglioramento della fruibilità dell’impianto, al rafforzamento delle connessioni ciclopedonali con il tessuto urbano circostante e alla qualificazione degli spazi aperti e delle aree di sosta.

### **Indirizzi progettuali:**

Gli interventi dovranno perseguire un’adeguata integrazione dell’impianto con il contesto urbano, favorire la sicurezza degli accessi, la riconoscibilità degli ingressi e la qualità paesaggistica delle sistemazioni esterne, nel rispetto dei caratteri storici e funzionali del complesso sportivo.

### **Destinazioni d’uso ammesse:**

Sono ammesse attrezzature e impianti sportivi, servizi e funzioni accessorie e complementari all’attività sportiva; esercizi di somministrazione di alimenti e bevande [SO1] e esercizi di vicinato [EV] con superficie lorda di pavimento non superiore a 250 mq; servizi complementari all’utenza del trasporto pubblico; aree per il rimessaggio e la sosta camper, limitatamente alle Aree Speciali n. 6 e 7.

### **Modalità di intervento:**

L’attuazione avviene mediante progetto di opera pubblica o intervento diretto di iniziativa pubblica, assicurando il coordinamento con le infrastrutture di trasporto esistenti e previste.

### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

Indice territoriale [IT] è definito in sede di progetto di opera pubblica;

Indice di copertura [IC] e l’indice di permeabilità fondiaria [IP] sono regolati dall’art. 11 delle NTA del Piano dei Servizi;

Per le sistemazioni a verde si applicano le disposizioni vigenti comunali.

## Appendice 3

### Elenco Ambiti di Compensazione Ambientale

<b>PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>ACA1</b>	1789	0,1	179
	<b>ACA2</b>	15257	0,1	1526
	<b>ACA3</b>	746	0,1	75
	<b>ACA4</b>	1606	0,1	161
	<b>ACA5</b>	3829	0,1	383
	<b>ACA6</b>	1221	0,1	122
	<b>ACA7</b>	779	0,1	78
	<b>ACA8</b>	11414	0,1	1141
	<b>ACA9</b>	1594	0,1	159
	<b>ACA10</b>	1199	0,1	120
	<b>ACA11</b>	3138	0,1	314
	<b>ACA12</b>	8115	0,1	812
	<b>ACA13</b>	2378	0,1	238
	<b>ACA14</b>	19179	0,1	1918
	<b>ACA15</b>	5533	0,1	553
	<b>ACA16</b>	595	0,1	60
	<b>ACA17</b>	23433	0,1	2343
		<b>101805</b>		<b>10181</b>

## Principali sigle ed acronimi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione

---

AC	Amministrazione Comunale
AC	Ambito di Completamento
ACA	Ambito di Compensazione Ambientale
AR	Ambiti di Ricomposizione
ARU	Ambiti di Rigenerazione Urbana
Dc	Distanza dai confini
DdP	Documento di Piano del PGT
Df	Distanza tra fabbricati
Dgr	Decreto di Giunta Regionale
DLgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
Ds	Distanza dalla strada
DUC	Distretto Urbano del Commercio
E	Aree destinate all'attività agricola
E1	Aree agricola produttiva
E2	Aree agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici
EdV	Esercizi di Vicinato
GSV	Grandi Strutture di Vendita
H	Altezza
IF	Indice edificabilità fondiaria
IPF	Indice di permeabilità fondiaria[%]
IT	Indice edificabilità territoriale
L	Legge
NST	Aree non soggette a trasformazione urbanistica
LR	Legge Regionale
MSV	Medie Strutture di Vendita
NAF	Nucleo di Antica Formazione
NAF-R1	Tessuto residenziale di recupero del Centro storico
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
PASM	Parco Agricolo Sud Milano
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
PdR	Piano delle Regole del PGT
PdS	Piano dei Servizi del PGT
PGT	Piano di Governo del Territorio
PIF	Piano di Indirizzo Forestale
PTM	Piano Territoriale Metropolitan
PTPR	Piano Territoriale Paesaggistico Regionale
PTR	Piano Territoriale Regionale
PUMS	Piano Urbano della Mobilità Sostenibile
RC	Rapporto di copertura
RE	Regolamento Edilizio
RLd'I	Regolamento Locale d'Igiene
RRII	Registro beni immobiliari
SC	Superficie coperta
SF	Superficie fondiaria
SL	Superficie lorda
Sserv	Superficie di servizio
ST	Superficie territoriale
SV	Superficie di vendita
TUC	Tessuto Urbano Consolidato
TUC-R	Tessuto Urbano Consolidato residenziale
TUC-R1	Tessuto Urbano Consolidato residenziale ad alta densità fondiaria
TUC-R2	Tessuto Urbano Consolidato residenziale a bassa densità fondiaria
TUC-D1	Tessuto Urbano Consolidato per attività industriali /artigianali
TUC-D2	Tessuto Urbano Consolidato per attività terziarie
TUC-D3	Tessuto Urbano Consolidato per attività commerciali
TUC-D4	Tessuto urbano di completamento per attività commerciali
VP	Aree di tutela e sviluppo del verde privato