



Titolo

## NORME DI PIANO

Scala:

Tavola: PdS 02

### ADOZIONE PGT (Del. C.C. 82 del 20/12/2012)

DOCUMENTO DI PIANO  
Prof. Arch. Angelo Bugatti  
Prof. Arch. Riccardo Dell'Osso  
Dott. Andrea Membretti

PIANO DELLE REGOLE  
arch. Giorgio De Wolf  
arch. Claudio Scillieri

PIANO DEI SERVIZI  
Servizio Urbanistica  
arch. Massimo Stevenazzi  
arch. Sergio Landoni  
arch. Monica Elena Alberti

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
Prof. Arch. Angelo Bugatti  
Prof. Ing. Roberto De Lotto

AGGIORNAMENTO STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO  
Studio Idrogeotecnico Associato  
dott. Geol. Efreem Ghezzi  
dott. Geol. Pietro Breviglieri  
dott. Ing. Giovanna Sguera

PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO  
Settore Ambiente, Territorio e Opere Pubbliche  
con Studio Idrogeotecnico Associato

COORDINAMENTO: Politecnico di Milano - responsabili scientifici: Prof. Arch. Federico Oliva, Prof. Arch. Paolo Galuzzi con Arch. Alessandro Baglioni, Arch. Antonella Dell'Orto

### APPROVAZIONE PGT (Del. C.C. 27 del 15/06/2013)

COORDINAMENTO: Politecnico di Milano  
Arch. Federico Oliva, Arch. Paolo Galuzzi  
Arch. Alessandro Baglioni, Arch. Antonella Dell'Orto

Arch. Massimo Stevenazzi  
Arch. Sergio Landoni  
Arch. Monica Elena Alberti

Arch. Claudio Scillieri  
Arch. Giorgio De Wolf

Studio Idrogeotecnico Associato Ghezzi - Breviglieri - Sguera

VAS Prof. Ing. Roberto De Lotto

## VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 13 DELLA L.R. 12/05 E S.M.I.

REDAZIONE A CURA DEL

Settore Ambiente, Urbanistica e Lavori Pubblici - Servizio Urbanistica - arch. Sergio Landoni - arch. Monica Elena Alberti  
Consulente diritto urbanistico: Avv. Francesco Basile

il Dirigente del Settore  
Ambiente, Urbanistica, Lavori Pubblici e Commercio  
Arch. Massimo Stevenazzi

l'Assessore  
all'Urbanistica  
Lucia Castelli

il Sindaco  
Alessandro Fagioli



CITTÀ DI SARONNO

PROVINCIA DI VARESE

APPROVAZIONE DEL. C.C. ....

(Adozione Del. C.C n. 52 del 24 ottobre 2019)



## **INDICE**

- Articolo 1   Contenuti**
- Articolo 2   Elaborati costitutivi**
- Articolo 3   Validità ed efficacia**
- Articolo 4   Destinazione d'uso degli immobili nel sistema dei servizi**
- Articolo 5   Servizi pubblici e di interesse generale di progetto**
- Articolo 6   Trasferimento o dismissione dei servizi pubblici**
- Articolo 7   Servizi pubblici e di utilità pubblica programmati negli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU, ATR, ARU, ATP e ATA)**
- Articolo 8   Disposizioni specifiche per gli Ambiti di Trasformazione Perequata (ATP)**
- Articolo 9   Pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica**
- Articolo 10   Servizi privati d'interesse pubblico**
- Articolo 11   Principali linee del trasporto pubblico e percorsi ciclopedonali**
- Articolo 12   Sistema delle infrastrutture per la mobilità**
- Articolo 13   Rete del verde pubblico e di uso pubblico**
- Articolo 14   Tracciati di continuità dello spazio pubblico**
- Articolo 15   Servizi di livello sovracomunale**
- Articolo 16   Edilizia residenziale sociale**
- Articolo 17   Attrezzature tecnologiche e per l'ambiente e piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGGS)**
- Articolo 18   Regime transitorio delle nuove aree per servizi**

## Articolo 1 - Contenuti

1.1. Il Piano dei Servizi (PdS) unitamente al Documento di piano (DdP) e al Piano delle Regole (PdR) articola i contenuti urbanistici del Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 9 della Legge regionale 12/2005 individuando e dettando disposizioni per:

- le aree e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, a supporto delle funzioni insediate e previste;
- le aree destinate a servizi pubblici ed a servizi privati di interesse pubblico esistenti e di nuova formazione;
- le attrezzature sportive, le aree a verde ed il sistema del verde di connessione;
- le aree e le strutture edilizie destinate a servizi pubblici, oggetto di piani e programmi vigenti in corso di attuazione;
- i servizi programmati negli Ambiti di trasformazione del DdP;
- le pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica (PCU, PCS);
- le aree per l'Edilizia residenziale sociale;
- i servizi di livello sovra comunale;
- il sistema delle infrastrutture per la mobilità e il per trasporto pubblico;
- le attrezzature tecnologiche e per l'ambiente.

1.2. Il PdS norma, inoltre:

- l'attuazione dell'Edilizia residenziale sociale negli Ambiti di trasformazione e/o nelle aree altrimenti destinate a servizi;
- l'acquisizione delle aree e l'attuazione delle attrezzature di interesse pubblico o generale negli ARU e negli ATP;
- il regime della porzione territoriale già compresa nell'ambito del PLIS "Torrente Lura".

1.3. Il PdS norma anche le modalità di trasferimento e/o dismissione programmata dei servizi esistenti.

1.4. Il PdS non ha termini di validità ed è sempre modificabile al fine di un suo costante aggiornamento dipendente dalla domanda di servizi espressa dalla popolazione residente, da quella da insediare, da quella gravitante sul territorio comunale.

## Articolo 2 – Elaborati costitutivi

2.1. Il PdS è costituito dai seguenti elaborati:

- PdS\_01 - Relazione illustrativa
- PdS\_02 - Norme di attuazione
- Tavole:
  - PdS\_03 - Individuazione dei nuclei identitari, scala 1: 10.000
  - PdS\_04 - Sistema dei servizi esistente (generale), scala 1: 5.000
  - PdS\_05 - Sistema dei servizi esistente per nuclei identitari (tavole in scala 2.000)
  - PdS\_06 - Progetto di Piano (generale), scala 1: 5.000
  - PdS\_07 - Progetto di Piano (tavole in scala 2.000)
  - PdS\_08 - Progetto sistema infrastrutturale per la mobilità (generale), scala 1: 5.000
  - PdS\_09 - Progetto sistema infrastrutturale per la mobilità (tavole in scala 2.000)

### **Articolo 3 - Validità ed efficacia**

3.1. Il PdS contiene disposizioni conformative dell'uso del suolo, disposizioni programmatiche e disposizioni indicative.

3.2. E' disposizione conformativa la generica retinatura che individua gli immobili diversamente concorrenti al sistema dei servizi, che siano di proprietà pubblica o privata, riportati sulle tavole di cui al precedente articolo 2 (esistenti e/o di progetto).

L'individuazione di un immobile di proprietà pubblica quale contenitore di un servizio di interesse pubblico comporta il vincolo urbanistico del mantenimento di tale uso pubblico; negli articoli seguenti il PdS norma le modalità per il trasferimento e/o la dismissione di questi servizi.

L'individuazione di un immobile di proprietà privata quale contenitore di un servizio di interesse pubblico comporta il vincolo urbanistico limitatamente alla specifica destinazione d'uso; negli articoli seguenti il PdS norma le modalità per l'eventuale variazione di destinazione.

Le disposizioni conformative di cui sopra non costituiscono di per sé un vincolo di natura ablativa. E' demandata all'assunzione di specifico atto la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità delle opere con la conseguente facoltà di acquisizione anche coatta degli immobili interessati.

3.3. Le disposizioni programmatiche costituiscono elementi di individuazione delle prestazioni finali da perseguire in sede di programmazione delle opere pubbliche e di assunzione di atti convenzionali, piani e strumenti attuativi; costituiscono inoltre proposte in sede di pianificazione sovraordinata o copianificazione sovralocale.

3.4. Le disposizioni indicative sono riferimenti orientativi per la redazione dei piani attuativi e dei progetti definitivi delle opere pubbliche.

### **Articolo 4 - Destinazione d'uso degli immobili nel sistema dei servizi**

Disposizioni conformative

4.1. Si intende per destinazione d'uso degli immobili afferenti al sistema dei servizi la funzione svolta dall'area e/o dall'edificio così come classificata nelle specifiche sezioni del sistema generale (tavole PdS\_04, PdS\_05):

- sistema istruzione
- sistema attrezzature di interesse generale
- sistema attrezzature socio-assistenziali
- sistema attrezzature per lo sport
- sistema verde
- sistema mobilità e sosta.

4.2 L'indicazione della funzione suddetta non costituisce vincolo di destinazione d'uso definitivo.

L'Amministrazione può sempre cambiare la destinazione d'uso degli immobili destinati a servizi prendendo atto del passaggio dall'una all'altra specifica sezione del sistema generale dei servizi senza che ciò comporti variante urbanistica e/o variante al presente PdS. Opportunità e necessità di tali variazioni dovranno essere almeno rese evidenti da un atto amministrativo che valuti gli effetti del cambio di destinazione sul sistema complessivo dei servizi definito dal PdS.

Qualora si tratti di immobili di proprietà privata la variazione della destinazione d'uso come qui definita deve essere sancita da un atto amministrativo assunto in seguito a motivata istanza da inoltrarsi a cura della proprietà, senza che ciò comporti variante urbanistica e/o variante al presente PdS.

L'eliminazione totale del vincolo di destinazione d'uso posto in capo agli immobili di proprietà privata, ovvero il trasferimento virtuale in ambiti territoriali non regolamentati dal PdS comporta esplicita variante al PdS stesso quando la decadenza del vincolo non sia altrimenti contemplata nell'atto convenzionale d'origine.

La realizzazione di nuove attrezzature di interesse pubblico sulle aree destinate a servizi in progetto e/o le variazioni di cui sopra comporteranno la contestuale definizione o ridefinizione della specifica destinazione d'uso.

4.3. Gli interventi eseguiti da Enti istituzionalmente competenti o da privati si attuano secondo le disposizioni vigenti con titoli abilitativi disciplinati dall'art. 17 comma 3 D.P.R. 380/2001 e dalla Legge regionale 12/2005.

4.4. Le strutture e le aree pubbliche possono contenere attività e servizi di gestione privata, coerenti con la destinazione d'uso principale in essere o programmata, ferma restando la proprietà pubblica dell'immobile.

4.5. Negli immobili afferenti al sistema dei servizi, indipendentemente siano di proprietà pubblica o privata, possono essere insediati esercizi di somministrazione di cibi e bevande, anche formalmente indipendenti dalla destinazione d'uso principale, purché complementari ad essa. L'insediamento dei suddetti esercizi comporta la corresponsione del contributo di costruzione, senza alcuna riduzione e/o agevolazione.

4.6. Agli immobili classificati con la specifica destinazione d'uso di "attrezzatura religiosa" (vedi tav. PdS\_04 e PdS\_05) si applicano le norme di cui al Titolo IV, Capo III, art. 70 e seguenti L.R. 12/2005.

## **Articolo 5 – Servizi pubblici e di interesse generale di progetto**

### *Disposizioni conformative*

5.1. Il PdS individua graficamente nella tavola PdS\_06 "Progetto di Piano" le aree e le strutture vocate alla formazione dei servizi e la loro destinazione funzionale di massima; la destinazione d'uso specifica, come definita all'articolo precedente, è eventualmente indicata simbolicamente nelle tavole PdS\_07.

Le aree di proprietà privata sono, di norma, acquisite attraverso piani/programmi attuativi comunque denominati o mediante permesso di costruire convenzionato; il ricorso alle procedure di esproprio è rimandato all'applicazione delle normative in materia.

E' sempre ammessa la preventiva acquisizione bonaria delle aree.

5.2. I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione dei nuovi insediamenti per le attrezzature scolastiche sono quelli riferiti alla legislazione in materia. I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per i nuovi insediamenti per le attrezzature di interesse comune sono quelli riferiti alla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive. In via ultimativa parametri ed indici saranno verificati/convenzionati in base alle definizioni del Piano delle Regole e del Regolamento Locale d'Igiene.

5.3. L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma dell'intervento costruttivo

sia approvato dal Consiglio Comunale; detto programma costruttivo dovrà almeno comprendere l'impostazione dell'impianto planovolumetrico generale, la quantificazione urbanistica dell'intervento edilizio ed uno schema di convenzione impegnativo per la durata e le modalità di gestione del servizio di interesse generale prefigurato.

## **Articolo 6 - Trasferimento o dismissione dei servizi pubblici**

### *Disposizioni programmatiche*

6.1. Il PdS può individuare le aree a servizi pubblici trasferibili ovvero che possono essere cedute a terzi e cambiare destinazione funzionale, mantenendo il carattere di servizio di interesse pubblico, per raggiungere gli obiettivi di razionalizzazione e potenziamento del sistema dei servizi perseguiti dal PdS.

6.2. La ricognizione funzionale e la valutazione della prestazione offerta dal singolo servizio è periodicamente condotta nelle forme ritenute di volta in volta più consone; l'accertamento dell'inopportunità di mantenimento in essere del servizio e/o dell'immobile che lo contiene è sancita da un esplicito atto amministrativo senza che ciò comporti necessariamente variante al presente PdS.

6.3 Il piano delle dismissioni del patrimonio pubblico qualora comprenda immobili già afferenti al sistema dei servizi non implica necessariamente la preventiva assunzione di una variante al presente PdS.

## **Articolo 7 - Servizi pubblici e di utilità pubblica programmati negli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU, ATR e ARU)**

### *Disposizioni programmatiche*

7.1. Il PdS indica, ai sensi e per gli effetti di cui al precedente art. 4, la destinazione d'uso dei servizi da realizzare negli Ambiti di Trasformazione Urbanistica, coerentemente con le prefigurazioni espresse dal DdP. In generale, in tali Ambiti, il PdS non indica né la dimensione, né la collocazione areale esatta dei servizi da reperire all'interno del perimetro; la rappresentazione grafica dell'impostazione piano volumetrica dell'Ambito considerato è da ritenersi meramente orientativa.

7.2. I singoli Piani Attuativi conformeranno l'articolazione, la dimensione e la localizzazione dei servizi negli Ambiti di Trasformazione. Sempre in fase di pianificazione attuativa, l'intervento urbanistico potrà prevedere ulteriori ed eventuali servizi ancorché la specifica destinazione d'uso non sia stata già indicata dal presente PdS.

### *Disposizioni conformative*

7.3 I servizi da reperire negli Ambiti di Trasformazione del DdP sono determinati nei relativi Piani Attuativi, o atti negoziali comunque denominati, redatti con riferimento alle rispettive Schede di Indirizzo di cui agli Indirizzi normativi del DdP.

7.4 In ogni programma di trasformazione territoriale, anche ulteriore rispetto agli ambiti già definiti nella cartografia del PGT, la dotazione per le urbanizzazioni è comunque dovuta nella misura di:

- a) per funzioni urbane residenziali e terziarie 100% della SL;
- b) per funzioni urbane produttive: 20% della SL;
- c) per funzioni urbane commerciali:

-100% della Slp, se trattasi di esercizi di vicinato, di somministrazione cibi e bevande, commercio all'ingrosso, vendita per corrispondenza e distributori carburante

-200% della SL, se trattasi di medie o grandi strutture di vendita

salvo maggiori quantità disposte dalla normativa, anche locale, propriamente riferita alle medie e grandi strutture di vendita;

d) per interventi di edilizia residenziale sociale di cui al successivo articolo 16: 36% della SL nelle sue varie articolazioni.

L'esatta definizione del carico urbanistico corrispondente a ciascuna destinazione d'uso è riportata nella TABELLA A allegata la PdR.

7.5 La dotazione urbanizzativa è quantificata come sussidiaria e concorrente al raggiungimento di specifici obiettivi prestazionali assegnati dal Documento di Piano al singolo Ambito di Trasformazione.-

7.6 La dotazione territoriale di cui al comma 7.4 deve essere reperita mediante la cessione gratuita di aree o, nei casi in cui la disciplina del PGT non indichi o indirizzi specifiche condizioni minime, mediante monetizzazione in alternativa totale o parziale alla cessione; tale reperimento delle aree sarà da considerare al netto delle infrastrutture stradali interne agli ambiti di trasformazione, ancorché esse siano strade di collegamento e di interesse urbano generale.

In base alle caratteristiche costruttive delle opere di interesse pubblico oppure quando ciò sia ritenuto opportuno per la successiva gestione delle opere stesse, le aree potranno essere mantenute in capo alla proprietà privata e asservite all'uso pubblico.

Il reperimento delle aree attraverso la costituzione della servitù pubblica in luogo del trasferimento della proprietà fondiaria comporterà, a titolo compensativo, la parziale monetizzazione della cessione non effettuata.

7.7 La dotazione di aree dovuta per l'insediamento di funzioni commerciali riconducibili a medie o grandi strutture di vendita di norma dovrà essere per metà destinata alla realizzazione di parcheggi di uso pubblico e tale quota di cessione non potrà essere monetizzata.

### **Articolo 7 bis – Aree riservate ai Servizi nei Piani Attuativi, non programmati, nel Tessuto Urbano Consolidato**

#### *Disposizioni programmatiche*

7.1.bis Il PdS non indica la destinazione d'uso dei servizi da realizzare nei Piani Attuativi comunque denominati proponibili in seno al TUC. In generale, in tale Ambito, il PdS non indica la collocazione areale dei servizi da reperire dello stesso TUC senza che essi siano indicati come inequivocabilmente funzionali a specifici comparti di intervento.

7.2.bis I singoli Piani Attuativi conformeranno l'articolazione, la dimensione e la localizzazione dei servizi di interesse pubblico al loro interno, secondo le peculiarità proprie dell'area di intervento ed in misura proporzionale alla quantità ed alla qualità delle funzioni urbane insediabili.

#### *Disposizioni conformative*

7.3.bis Nei Piani Attuativi afferenti al TUC la dotazione per le urbanizzazioni è comunque dovuta nella misura di:

- a) per funzioni urbane residenziali e terziarie: 50% della SL;
- b) per funzioni urbane produttive: 10% della SL;
- c) per funzioni urbane commerciali:

-50% della SL, se trattasi di esercizi di vicinato, di somministrazione cibi e bevande, commercio all'ingrosso, vendita per corrispondenza e distributori carburante

-200% della SL, se trattasi di medie o grandi strutture di vendita

salvo maggiori quantità disposte dalla normativa, anche locale, propriamente riferita alle medie e grandi strutture di vendita;

d) per interventi di recupero degli edifici già dedicati alle funzioni produttive e riconvertiti alla funzione residenziale: 36% della SL

L'esatta definizione del carico urbanistico corrispondente a ciascuna destinazione d'uso è riportata nella TABELLA A.

7.4.bis La dotazione di aree dovuta potrà essere interamente monetizzata salvo quanto segue:

per l'insediamento di funzioni commerciali riconducibili a strutture di vendita diverse dagli esercizi di vicinato di norma la dotazione urbanizzativa dovrà essere per metà destinata alla realizzazione di parcheggi di uso pubblico e tale quota di cessione non potrà essere monetizzata.

In base alle caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione oppure quando ciò sia ritenuto opportuno per la successiva gestione delle opere stesse, le aree potranno essere mantenute in capo alla proprietà privata e asservite all'uso pubblico.

Il reperimento delle aree attraverso la costituzione della servitù pubblica in luogo del trasferimento della proprietà fondiaria comporterà, a titolo compensativo, la parziale monetizzazione della cessione non effettuata.

## **Articolo 7 ter – Definizione delle categorie funzionali, destinazioni d'uso e aree omogenee**

### *Disposizioni programmatiche*

7.1.ter Ai sensi dei precedenti artt. 7 e 7 bis , si intende per funzione urbana la destinazione d'uso finale delle superfici di nuova realizzazione e/o derivate da interventi di recupero dell'esistente. Il medesimo fabbricato può contenere differenti funzioni e l'obbligo di reperire aree destinate alla dotazione urbanizzativa propria dell'intervento nel suo insieme deve essere proporzionale alle diverse funzioni, nella misura e modalità sopra definite.

7.2.ter Dette funzioni urbane sono articolate nelle seguenti categorie funzionali:

1. residenziale
2. turistico-ricettiva
3. produttiva e direzionale
4. commerciale
5. rurale.

Nell'ambito di ciascuna categoria funzionale sono determinate le specifiche destinazioni d'uso ed il carico urbanistico corrispondente. In ragione della specifica destinazione d'uso deve essere calcolata la dotazione per le urbanizzazioni dovuta (vedi TABELLA A allegata al PdR).

Il passaggio dall'una all'altra destinazione d'uso comporta, se del caso, il reperimento, o monetizzazione, del fabbisogno insorgente di nuove aree da cedere o asservire all'uso pubblico, in relazione al differente carico urbanistico.

La verifica della dotazione urbanizzativa dovuta è richiesta anche per il cambio di destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti.

Le attività non residenziali, ancorché non perfettamente ascrivibili ad una delle destinazioni d'uso di cui alla TABELLA A, sotto il profilo urbanistico qui trattato saranno da considerare afferenti alle attività terziarie.



7.3 ter I cambi di destinazione d'uso, accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie, comportano la necessaria verifica delle dotazioni territoriali (Carico Urbanistico), come definito nella TABELLA A, e la conseguente dimostrazione della necessità di soddisfazione del fabbisogno insorgente, attraverso il reperimento di aree da conferire all'uso pubblico o, in alternativa, il ricorso alla monetizzazione.

I cambi di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti alla suddetta verifica e all'adeguamento delle dotazioni territoriali esclusivamente nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59).

7.4 ter Per quanto concernente il calcolo del contributo di costruzione, il territorio comunale è ripartito in ambiti distinti e corrispondenti ai caratteri dell'espansione urbana:

- zona 1 – l'area di primitiva urbanizzazione: il Nucleo di Antica Formazione ed i Nuclei di Origine Rurale;
- zona 2 – l'area urbana stratificata e passibile di interventi di rinnovamento o completamento: il Tessuto Urbano Consolidato
- zona 3 – le aree urbane per le quali si prevede la radicale rifunzionalizzazione o quelle non effettivamente utilizzate sotto il profilo edificatorio: gli Ambiti di Trasformazione
- zona 4 – le aree dedicate alla attività primaria: aree agricole ed aree agricole di salvaguardia.

La definizione degli ambiti dell'espansione urbana deve intendersi strumentale alla corretta applicazione degli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione al singolo intervento, sostitutiva della distinzione in zone omogenee mutuata dal D.l. 1444/68 e, anche in riferimento ad atti amministrativi precedenti, così da interpretare in modo inequivoco:

- zona 1 = zona omogenea A del D.l. 1444/68
- zona 2 = zona omogenea B del D.l. 1444/68
- zona 3 = zona omogenea C del D.l. 1444/68

7.5 ter I cambi di destinazione d'uso, ancorché non accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie, eseguiti nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, comportano comunque la corresponsione del contributo di costruzione commisurato all'eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto alla precedente (tariffa oneri – TABELLA A).

## **Articolo 8 - Disposizioni specifiche per gli Ambiti di Trasformazione Perequata (ATP)**

### *Disposizioni conformative*

8.1. Il PdS riporta nelle tavole PdS\_07 "Progetto di Piano" il perimetro degli ATP definiti dal Documento di Piano in quanto potenzialmente destinati ad essere acquisiti interamente a favore del patrimonio pubblico e vocati alla generale implementazione del sistema ambientale cittadino, in particolare destinati alla formazione di un Parco Agricolo Locale orientato alla tutela ed allo sviluppo delle attività agricole in essere.

8.2 L'indice volumetrico diffuso degli ATP è trasferibile presso altre porzioni del territorio comunale, a fronte della contestuale cessione al patrimonio pubblico dei fondi sorgente.

I fondi accipienti saranno da reperire nelle aree di trasformazione per le quali il DdP indica un indice di trasferimento oppure nell'ambito del TUC, nei modi consentiti dal PdR.

Il trasferimento delle compensazioni volumetriche dovrà avvenire in parte del contratto urbanistico relativo all'intervento di trasformazione dell'ambito territoriale ricevente.

8.3. Il Comune potrà in ogni momento proporre alla proprietà fondiaria l'acquisizione bonaria delle aree; in tal caso il diritto volumetrico virtualmente prodotto dal fondo ceduto sarà conservato dal Comune, che potrà eventualmente cederlo a terzi nell'ambito di altri programmi costruttivi.

8.4 I trasferimenti dell'indice volumetrico potranno avvenire anche in maniera parziale rispetto all'intera estensione dell'ATP e/o per lotti singoli, sempre a fronte della contestuale cessione al patrimonio pubblico dei fondi sorgente e comunque in seno ad una convenzione urbanistica relativa all'intervento di edificazione dell'ambito territoriale accipiente. Il Comune verificherà la congruità per estensione e conformazione delle aree cedute e la loro coerenza con i programmi comunali e ne terrà annotazione del Registro delle Cessioni dei diritti Edificatori (ex art. 11 L.R. 12/2005).

8.5 Al fine di tutelare le attività agricole in essere, il trasferimento della proprietà fondiaria a favore del patrimonio pubblico potrà essere fatto in anticipo rispetto all'effettiva messa in possesso consentendo in tal modo la prosecuzione ed il mantenimento delle attività agricole. La restituzione di fatto all'agricoltore diretto e/o azienda agricola della facoltà di continuare ad utilizzare le aree già cedute al patrimonio pubblico sarà inequivocabilmente esplicitata con la costituzione di un diritto reale quale l'usufrutto.

In caso le aree agricole cedute al patrimonio pubblico fossero già interessate da contratti agrari in corso, il comune garantirà la prosecuzione del contratto fino alla naturale scadenza, senza che ciò comporti la riduzione o la non negoziazione dell'indice diffuso di cui al punto 8.2.

## **Articolo 9 - Pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica**

### *Disposizioni conformative*

9.1. Il PdS individua nelle tavole PdS\_07 "Progetto di Piano" le Pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica (PC) alle quali è riconosciuto un regime urbanistico compensativo, utilizzabile, anche in forma frazionata, nelle Aree di trasformazione del DdP e/o nel TUC, laddove possibile come già indicato al precedente art. 8.2, previa cessione gratuita al Comune delle superfici generanti tali diritti compensativi.

Le aree così classificate, anche se fisicamente indistinguibili nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato, assumono il regime urbanistico che segue e sono sottratte alla normativa di cui al PdR. L'individuazione delle aree PC, grafica e quantitativa, determinata nelle tavole del presente PdS è prevalente rispetto alla individuazione nelle tavole del PdR.

9.2. Il regime urbanistico compensativo applicato a tali aree è costituito da potenzialità edificatorie esclusivamente trasferibili nelle aree di trasformazione per le quali il DdP indica un indice di trasferimento oppure nell'ambito del TUC, nei modi consentiti dal PdR.

9.3. Per le aree individuate nella tavola PdS\_07 "Progetto di Piano" con la sigla PCU, la potenzialità compensativa è pari a 15 mq di SL trasferibile per ogni 100 mq di superficie conferita al patrimonio pubblico.

9.4. Per le aree individuate nella tavola PdS\_07 "Progetto di Piano" con la sigla PCS, corrispondenti alle sponde del Torrente Lura e al sedime ferroviario dismesso della linea

Saronno-Seregno, la potenzialità compensativa è pari a 5 mq di SL trasferibile per ogni 100 mq di superficie conferita al patrimonio pubblico.

9.5. Di norma il trasferimento al patrimonio pubblico delle aree di cui sopra dovrà avvenire in termini non onerosi; il corrispettivo per la cessione della proprietà sarà onorato con l'esplicito riconoscimento dei diritti compensativi a favore del proprietario cedente. Questi contratti di trasferimento della proprietà saranno annotati, all'atto della loro trascrizione, anche nel Registro delle Cessioni dei diritti edificatori, previsto all'art. 11 della Legge regionale 12/2005.

I diritti compensativi in tal modo acquisiti potranno essere oggetto di successivo trasferimento presso le aree potenzialmente accipienti come sopra indicato. I contratti di trasferimento dei diritti compensativi dovranno essere trascritti nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2643, comma 2 bis del Codice Civile nonché annotati, all'atto della loro trascrizione, anche nel Registro delle Cessioni dei diritti edificatori, previsto all'art. 11 della Legge regionale 12/2005.

9.6 Il trasferimento delle compensazioni volumetriche potrà altresì avvenire in parte del contratto urbanistico relativo all'intervento di trasformazione dell'ambito territoriale accipiente.

9.7 Il Comune potrà in ogni momento proporre alla proprietà fondiaria la risoluzione anticipata dei diritti compensativi attraverso l'attribuzione di altre aree in permuta o, in secondo luogo, l'acquisizione bonaria delle aree.

9.8. In fase di attuazione il Comune verificherà la congruità per estensione e conformazione delle aree cedute e la loro coerenza con i programmi comunali.

9.9. In alternativa alla attribuzione delle potenzialità edificatorie compensative, sulla base delle indicazioni desumibili dal piano dei servizi, il proprietario potrà realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico secondo le disposizioni di cui al precedente articolo 5.

## **Articolo 10 - Servizi privati d'interesse pubblico**

### *Disposizioni conformative*

10.1. Il PdS, nelle tavole PdS 04 e 05 "Sistema dei servizi esistente", individua le aree a servizi privati che concorrono alla dotazione complessiva della collettività e al compiuto e razionale assetto urbanistico del territorio comunale; in generale le aree a servizi privati esistenti, realizzati in attuazione di convenzioni, mantengono la funzione in essere; le modalità di variazione della specifica destinazione d'uso sono riportate al precedente art. 4.

10.2. Nuovi servizi privati d'uso pubblico, all'interno del TUC, e perciò non individuati dal PdS, possono essere sempre realizzati secondo le norme di attuazione del PdR per i diversi tessuti del sistema insediativo. La realizzazione di un nuovo servizio, di proprietà privata, in seno ad un intervento edilizio già ricadente nel TUC non comporta la necessità di variante al presente PdS.

L'individuazione, ai sensi e per gli effetti del precedente comma 1, di immobili o porzioni di immobili concorrenti alla dotazione complessiva dei servizi cittadini, deve essere recepita formalmente dal PdS (anche con apposita variante) quando l'intervento non sia regolato da una convenzione urbanistica od altro atto equivalente e/o allorché sia mantenuta la proprietà privata dell'immobile o della porzione di immobile di cui si tratta.

## **Articolo 11 - Principali linee del trasporto pubblico e percorsi ciclopeditoni**

### *Disposizioni programmatiche e indicative*

11.1. Il PdS recepisce le giaciture del sistema ferroviario e la collocazione delle relative stazioni e la rete dei percorsi ciclopeditoni. L'indicazione di incremento e/o ampliamento delle linee e dei percorsi suddetti, come riportato sulle tavole PdS\_06 e PdS\_09, ha carattere programmatico e di guida alla progettazione dei servizi e degli spazi pubblici aperti, direttamente relazionati al trasporto pubblico. I nuovi tracciati sono da intendersi indicativi; i tracciati precisi e le dimensioni delle opere verranno compiutamente stabiliti dai piani attuativi e/o dal progetto definitivo dell'opera pubblica.

11.2. Le infrastrutture ferroviarie sono costituite dall'insieme degli impianti di rete (strada ferrata, stazioni, scali, depositi, edifici accessori e attrezzature tecnologiche). All'interno di dette aree devono essere messe in atto opere di contenimento degli effetti e degli impatti prodotti dalla speciale attività ed indotti sull'ambiente urbano circostante.

### *Disposizioni conformative*

11.3 Nelle aree individuate come appartenenti alle infrastrutture ferroviarie sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, anche di totale demolizione e ricostruzione, nonché di ampliamento dei fabbricati destinati all'esercizio ferroviario; la sistemazione definitiva delle aree può prevedere la realizzazione di recinzioni anche di carattere singolare, purché giustificato da ragioni di sicurezza; parcheggi e spazi destinati a verde possono essere realizzati anche quando non destinati alla fruizione pubblica.

Gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica sono soggetti alla preventiva pianificazione attuativa.

## **Articolo 12 – Sistema delle infrastrutture per la mobilità**

### *Disposizioni conformative*

12.1. Il sistema delle infrastrutture per la mobilità è così articolato:

- infrastrutture viarie
- spazi per la sosta, non già individuati nell'ambito di aree dedicate ad altri servizi
- tracciati ciclopeditoni distinti dai tracciati stradali per gli autoveicoli

12.2. Le infrastrutture viarie sono costituite dagli spazi pubblici o di uso pubblico destinati alle sedi stradali, compresi marciapiedi e spazi destinati alla mobilità ciclopeditona; gli spazi per la sosta, secondo il caso, possono anche essere fisicamente indistinguibili dalle infrastrutture viarie.

12.3 Nella tavola PdS 09 vengono individuati gli spazi destinati all'adeguamento, ampliamento e realizzazione di nuovi tracciati stradali. In sede di progettazione delle singole infrastrutture è ammesso il marginale spostamento dei tracciati previsti senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che ciò non pregiudichi altre trasformazioni urbanistiche previste dal DdP. Le variazioni, quando incidenti sulla proprietà privata, comporteranno l'assunzione di apposita variante al PdS e/o al PdR al fine di regolamentare a monte della fase costruttiva le modalità di acquisizione, anche coatta, delle aree necessarie.

12.4. Nelle fasce di rispetto sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di parcheggi e di recinzioni leggere e facilmente amovibili (paletti e rete).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consentiti nelle fasce di rispetto non potranno contemplare la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente e/o l'ampliamento; è consentito il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, purché condotto nel rispetto della sagoma del fabbricato esistente. Nelle fasce di rispetto non è ammessa la costruzione di nuovi edifici.

Fino alla realizzazione dell'infrastruttura ed alla sistemazione delle aree ad essa accessorie, nelle fasce di rispetto è comunque ammessa pure l'installazione di manufatti pubblicitari a condizione che detti elementi siano amovibili e non comportino una trasformazione permanente del suolo.

#### *Disposizioni programmatiche*

##### *12.5. Viabilità*

Il PdS indica, in conformità al DdP, i tracciati della nuova viabilità sovracomunale e nuovi tratti o intersezioni della viabilità urbana; i tracciati della viabilità sovracomunale sono da intendersi propositivi in sede di copianificazione con la Provincia e i comuni interessati.

#### *Disposizioni conformative*

##### *12.6. Parcheggi in ambito urbano*

Le aree a parcheggio pubblico o privato d'uso pubblico individuate nella tavola PdS\_06 "Progetto di Piano", mantengono tale funzione ai sensi del precedente articolo 4; nel sottosuolo di tali aree è possibile realizzare parcheggi, a più livelli, anche destinati all'uso privato quali spazi accessori di unità immobiliari carenti o sprovviste dei pertinenti posti auto. La facoltà di utilizzare privatamente il sottosuolo dei parcheggi pubblici o d'uso pubblico dovrà essere regolamentata da apposita convenzione.

## **Articolo 13 - Rete del verde pubblico e di uso pubblico**

#### *Disposizioni programmatiche e indicative*

13.1. Il PdS delinea nella tavola PdS\_06 "Progetto di Piano":

- la rete degli spazi verdi, urbani e periurbani;
- il sistema della fruizione urbana lungo il Torrente Lura, compresi gli ambiti da assoggettare alla preventiva pianificazione attuativa ARU);
- l'ambito cittadino già compreso nel PLIS del Torrente Lura

13.2 Le aree comprese nel PLIS del Torrente Lura sono normate, coerentemente con il Piano di Attuazione del Parco Lura (delib. Assemblea dei Sindaci n. 20 del 17 dicembre 2018): esse sono destinate alla formazione del "parco pubblico urbano e territoriale" ed al recupero ambientale.

In esse Comune e Consorzio realizzano il parco mediante interventi di ricostituzione del verde, sistemi di percorsi pedonali e ciclopedonali, aree attrezzate.

E' ammesso da parte del Comune e del Consorzio realizzare strutture di servizio alla zona quali chioschi informativi, servizi igienici, attrezzature sportive o ricreative di supporto compatibili con il parco, strutture coperte anche di tipo stagionale quali tensostrutture o strutture reticolari, pergolati, o altre attrezzature di interesse pubblico.

Nel caso di fabbricati esistenti, legittimamente edificati, sono ammesse ordinaria e straordinaria manutenzione finalizzate anche all'adeguamento igienico, statico o tecnologico. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, ancorché condotti senza opere edilizie.

## **Articolo 14 - Tracciati di continuità dello spazio pubblico**

### *Disposizioni indicative*

14.1. Nella tavola PdS\_06 "Progetto di Piano", il PdS individua, di massima, i principali tracciati di continuità dello spazio pubblico, come linee guida per la progettazione dei nuovi interventi edilizi di iniziativa privata e per i progetti di sistemazione e arredo della viabilità, dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici aperti, in generale; in particolare indica a tal fine lo sviluppo previsionale della rete ciclabile, orientata anche alle connessioni sovracomunali, e la trama delle principali direttrici verdi rappresentate dai viali cittadini o dalle strade agresti meritevoli di interventi di riqualificazione/integrazione della dotazione arborea.

## **Articolo 15 - Servizi di livello sovracomunale**

15.1. Il PdS individua i servizi pubblici e privati di interesse pubblico che svolgono una funzione di interesse sovra comunale.

### *Disposizioni conformative*

15.2 Il PdS individua tra i servizi esistenti il complesso dell'Ospedale di Saronno come servizio di rilevante interesse pubblico; nell'ambito urbano così determinato sono ammesse tutte le attività connesse con la funzione di assistenza sanitaria e di ricerca. Nell'ambito sono consentiti senza alcuna particolare restrizione e/o necessità di preventivo convenzionamento gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione dei fabbricati e delle attrezzature esistenti.

La realizzazione di nuove costruzioni o l'intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione del fabbricato necessiteranno del preventivo convenzionamento del programma costruttivo, ai sensi dell' art. 5 delle presenti norme.

15.3 Nelle aree dedicate agli istituti di istruzione superiore gli interventi edilizi sono soggetti alla specifica normativa in materia.

## **Articolo 16 - Edilizia residenziale sociale**

### *Disposizioni conformative*

16.1. Per edilizia residenziale sociale (ERS) si intende l'attività edilizia finalizzata alla realizzazione di residenza:

- in locazione a canone sociale (ERP);
- in locazione a canone moderato (ERP);
- in locazione a canone convenzionato;
- in locazione a canone convenzionato o assegnate in godimento
- in locazione con proprietà differita (patto di futura vendita)
- in locazione a canone convenzionato per studenti o per residenti temporanei;
- in vendita a prezzo convenzionato/agevolato.

Sono inoltre da considerare concorrenti al sistema dei servizi abitativi altri interventi di edilizia orientati al sostegno sociale:

- residenze protette
- residenze destinate a particolari categorie di utenti
- residenze con servizi condivisi (cohousing).

Il DdP dispone che una quota dell'edilizia residenziale, attuata negli Ambiti di trasformazione sia destinata ad ERS; il PdS prevede che una quota delle aree a servizi possa essere destinata alla realizzazione di ERS, secondo i disposti dei seguenti commi.

#### *Disposizioni programmatiche*

16.2. Nei Piani per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, laddove la realizzazione di una quota di ERS sia una prestazione richiesta, stabilita l'articolazione, la dimensione e la localizzazione dei servizi essenziali indicati dal PdS, sono individuate, oltre a quelle da cedere per urbanizzazione secondaria, le aree nelle quali realizzare l'intervento di edilizia sociale. La cessione gratuita al patrimonio pubblico delle aree così individuate avverrà in via principale salvo che sia diversamente concordato e programmato con il Piano Attuativo stesso.

16.3. E' possibile realizzare interventi di ERS, oltre che negli Ambiti di Trasformazione, nelle aree generalmente riservate ai servizi individuate graficamente nella tavola PdS 06 "Progetto di Piano" e secondo le specifiche destinazioni d'uso indicate nelle tavole PdS 07

16.4. Tutti gli interventi di ERS comportano comunque una dotazione minima di parcheggi privati e pubblici per le zone residenziali e la valutazione di incidenza della nuova popolazione sul fabbisogno di edilizia scolastica.

### **Articolo 17 – Attrezzature tecnologiche e per l'ambiente e piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGGS)**

17.1. Le attrezzature tecnologiche e per l'ambiente sono così articolate:

- reti energetiche;
- reti idriche, reti fognarie, impianti di depurazione, reti di gestione e raccolta rifiuti;
- depositi per servizi pubblici.

#### *Disposizioni conformative*

17.2. Le reti energetiche sono costituite da impianti di distribuzione d'energia elettrica 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.

Il progetto esecutivo degli interventi edilizi in prossimità dei metanodotti, previo rilievo dell'esatta giacitura nel sottosuolo della condotta, potrà rideterminare la fascia di rispetto, i vincoli di inedificabilità e le servitù, secondo la posizione del sottoservizio esistente.

17.3. Le reti idriche e fognarie e gli impianti di depurazione sono costituiti da impianti di distribuzione dell'acqua potabile e impianti di smaltimento e trattamento delle acque nere. Le reti di gestione e raccolta rifiuti sono costituite da impianti per la raccolta, la selezione, il riciclo, il recupero e lo smaltimento degli stessi.

Le fasce di rispetto delle reti di cui sopra sono eventualmente definite nell'elaborato DdP\_04 contenente anche l'individuazione delle zone di tutela assoluta e di rispetto di sorgenti e pozzi.

17.4. Negli immobili destinati a depositi per i servizi di trasporto pubblico urbano e sovracomunale, di igiene urbana e di produzione e distribuzione dell'energia elettrica, confermati nella loro destinazione d'uso ai sensi del precedente articolo 4, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; interventi edilizi di portata superiore sono sottoposti alla disciplina di cui ai precedenti articoli 4 e 5.

17.5. Delle infrastrutture di cui ai precedenti commi, le sole reti energetiche, reti idriche, reti fognarie possono essere localizzate su tutto il territorio comunale qualora tali infrastrutture si qualificano come opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 44 comma 3 della Legge regionale 12/2005 oppure come opere necessarie a garantire gli allacciamenti ai servizi pubblici. Le modalità di intervento costruttivo e/o manutentivo saranno conformi all'apposito regolamento di attuazione del PUGGS. Fino all'adozione di detto regolamento tutte le opere dovranno essere realizzate con le modalità progettuali/costruttive contenute nel "Manuale per la posa razionale delle reti tecnologiche nel sottosuolo urbano" (BURL n. 45 del 9.11.2007) e dovranno essere rispettati gli indirizzi per l'uso e la manomissione del sottosuolo, ai sensi del Ddg 6630 del 19.07.2011 (BURL n. 30 del 25.07.2011).

#### *Disposizioni indicative*

17.6. Il PdS è integrato dal PUGGS redatto ai sensi della L.R. n. 26/03 e delle successive disposizioni attuative, strutturato quale sistema informativo territoriale e costituito da:

- cartografia tematica nella quale sono indicate posizioni, estensioni e composizione delle reti tecnologiche presenti nel sottosuolo comunale (rete di approvvigionamento dell'acqua potabile, rete di smaltimento delle acque meteoriche e rete fognatura; rete elettrica a media e bassa tensione; rete di distribuzione del gas metano; rete telecomunicazioni e azoto);
- cartografia di analisi delle criticità delle strade (tipologia, flusso di traffico, densità abitativa gravitante, pregio manto stradale, vocazione storica e commerciale, ecc...), tavola che individua le criticità degli assi viari esistenti e proposta di progetto di infrastrutturazione;
- relazione esplicativa.

17.7. La classificazione delle strade in funzione della loro criticità (PUGGS – tav. 03) verrà fatta propria nel Regolamento del PUGGS per la definizione delle modalità di intervento di (cui al precedente comma 17.5) e coordinamento dei lavori nei tratti stradali.

17.8. I dati sulle reti forniti dai gestori e le criticità, inseriti nel database del PUGGS, saranno periodicamente oggetto di ricognizione, secondo le modalità previste dallo stesso Regolamento.

17.9. Le specifiche di carattere gestionale di cui sopra non comportano necessità di variante al PdS.

### **Articolo 18 – Regime transitorio delle nuove aree per servizi**

18.1. Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature esistenti sulle aree a servizi al momento di adozione del PGT che sono in contrasto con la disciplina del PdS sono consentiti, in attesa della realizzazione dell'opera pubblica, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le aree libere in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati, per le proprietà che ne facciano espressa richiesta, previa convenzione, e potranno essere messe in opera recinzioni leggere e facilmente amovibili (paletti e rete).

### **Articolo 19 – Regime transitorio per le attrezzature già realizzate dall'iniziativa privata**

19.1- Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature destinati ai servizi e già realizzati su aree di proprietà privata, in forza di un programma costruttivo redatto ai sensi dell'art. 32 N.T.A. PRG



previgente, fino alla naturale scadenza dei relativi atti di convenzionamento restano valide tutte le pattuizioni in essi stabilite, anche se parzialmente difformi dalla presente normativa di attuazione del PdS.