



COMUNE DI VANZAGHELLO

(Città metropolitana di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12



PIANO DEI SERVIZI

Oggetto: **NORME DI ATTUAZIONE**
Modificato a seguito delle controdeduzioni

Gruppo di lavoro PGT:

Urbanistica:

UrbanLab di Giovanni Sciuto
Licia Morengi
con: Rasera Samuele

Valutazione Ambientale Strategica
Studio EMYS

Studio Geologico
Andrea Brambati

Sindaco

Arconte Gatti

Vicesindaco

Francesco Grigolon

Assessore all' urbanistica

Claudio Zara

Segretario comunale

Daniela Sacco

Responsabile Settore Area Tecnica

Carlo Maccauso

Gruppo di lavoro ufficio tecnico

Monica Bernardinello

Scala

Data

Giugno 2022

Allegato:

SR02

INDICE

Capo I Disposizioni generali	2
Art. 1. Riferimenti normativi e contenuti	2
Art. 2. Componenti del Sistema dei servizi	3
Art. 3. Norme generali per le aree per attrezzature e servizi	3
Art. 4. Contribuito dei cittadini alla realizzazione del sistema dei servizi	4
Art. 5. Servizi privati di uso pubblico	4
Art. 6. Dotazione minima di aree a servizi negli interventi di trasformazione	4
Art. 7. Dotazione minima di aree per attrezzature e parcheggi pubblici nella città costruita	5
Capo II Infrastrutture	8
Art. 8. Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto	8
Art. 9. Percorsi pedonali e ciclabili	8
Capo III Rete ecologica Comunale	9
Art. 10. Formazione della rete ecologica comunale	9
Art. 11. Prescrizioni ed indirizzi per gli elementi appartenenti alla rete ecologica comunale	9

Capo I Disposizioni generali**Art. 1. Riferimenti normativi e contenuti**

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
2. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
3. Le previsioni di servizi contenute all'interno di comparti perimetrati definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, ai sensi dell'art. 11, comma 3 ed art. 12, comma 3 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, hanno le caratteristiche di cui al comma 2 del presente articolo.
4. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
5. Il Piano dei Servizi:
 - concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
 - promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
 - è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.
6. Il Piano dei Servizi è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:
 - SR01 Relazione generale
 - SR02 Norme di attuazione
 - ST01 Analisi della mobilità ciclabile e pedonale
 - ST02 Azionamento dei servizi esistenti e di progetto
 - ST03 Strategia per la realizzazione della rete ecologica comunale
 - ST04 Mobilità lenta: orientamenti progettuali

Art. 2. Componenti del Sistema dei servizi

7. Il Sistema dei servizi pubblici e delle infrastrutture si articola nelle seguenti componenti:

- Attrezzature di interesse comune (I)
- Aree verdi (V)
- Aree verdi attrezzate (VA)
- Attrezzature sportive (SP)
- Attrezzature scolastiche e dell'infanzia (S)
- Attrezzature religiose (R)
- Aree parcheggio (P)
- Attrezzature cimiteriali (C)
- Attrezzature tecnologiche (T)
- Piazzola ecologica (PE)

Art. 3. Norme generali per le aree per attrezzature e servizi

1. Le aree per servizi pubblici e di uso pubblico comprendono le aree e gli edifici di proprietà pubblica utilizzati per servizi, private e convenzionate, di interesse pubblico.
2. L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona.
3. Ai sensi della legislazione regionale vigente, in tutte le aree destinate a servizi pubblici e di uso pubblico esistenti o di nuova previsione l'eventuale sostituzione di un servizio di livello locale con altro servizio dello stesso livello non è soggetta a variante urbanistica.
4. L'attuazione del Piano dei Servizi avviene tramite intervento diretto, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi che l'Amministrazione valuterà in relazione al tessuto edilizio esistente, le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopeditone), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano.

Art. 4. Contribuito dei cittadini alla realizzazione del sistema dei servizi

1. I soggetti privati possono partecipare alla realizzazione dei servizi pubblici previsti dal Piano dei Servizi. L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con la quale si costituisce servitù di uso pubblico a carico delle aree e delle costruzioni previste, ovvero si concede il diritto di superficie per la loro realizzazione.
2. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento e nel rispetto degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Art. 5. Servizi privati di uso pubblico

1. Per i servizi privati di uso pubblico esistenti, anche se non individuati sulla cartografia del Piano dei Servizi, sono possibili interventi di riqualificazione e riorganizzazione. L'Amministrazione Comunale potrà acconsentire a variazione dei parametri edilizi ed urbanistici che verranno determinati rispetto alla compatibilità con il tessuto edilizio limitrofo esistente, alle condizioni di accessibilità della rete viaria e l'impatto sul sistema ambientale.
2. Le recinzioni dei servizi privati eventualmente realizzati in ambiti di trasformazione dovranno essere adeguate al contesto delle destinazioni pubbliche in cui si inseriscono e dovranno garantire, in particolare, compatibilmente con la specifica natura del servizio realizzato, la necessaria "trasparenza e traspasibilità" nel caso di contesti a verde o di spazi aperti; in detti contesti sono preferibili recinzioni di tipo "aperto" o recinzioni naturaliformi così come descritte nell'elaborato DR02 Norme di attuazione .

L'eventuale realizzazione di servizi privati collocati all'interno del tessuto urbano consolidato, ad esclusione delle aree appositamente individuate nel Piano dei Servizi, è sempre ammessa nel rispetto delle norme del Piano delle Regole relative all'ambito in cui ricade l'intervento.

Art. 6. Dotazione minima di aree a servizi negli interventi di trasformazione

1. Fatta salva diversa indicazione contenuta nelle Schede delle aree di trasformazione di cui all'elaborato "*DR03 Schede degli ambiti di trasformazione urbanistica*" del Documento di Piano, la dotazione di aree a servizi per le diverse funzioni è articolata come segue:

- nelle aree di trasformazione residenziale è prevista una dotazione minima di aree a servizi pari a 26,5 mq/abitante (corrispondente a 150 mc di volumetria);
- nelle aree di trasformazione a destinazione produttiva la dotazione di aree a standard è pari al 20% della ST;
- nelle aree di trasformazione a destinazione terziaria la dotazione di aree a standard è pari al 100% della SL;
- nelle aree di trasformazione a destinazione commerciali la dotazione di aree a standard è pari al 100% della SL
nel caso di esercizi di vicinato e Medie strutture di vendita fino 1000 mq, è pari al 150% per le Medie strutture da 1001 mq fino a 1.500.

Art. 7. Dotazione minima di aree per attrezzature e parcheggi pubblici nella città costruita

1. Il Piano dei Servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei piani attuativi e negli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato (secondo le condizioni di intervento stabilite dal Piano delle Regole) fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05 e dai successivi commi:
3. (Le seguenti categorie di destinazione d'uso si riferiscono alla classificazione indicata nell'articolo 6 dell'elaborato "RR02 Norme di attuazione")
 - a. **Residenza** – per la SL destinata ad attività residenziali = 30% della SL prevista
 - b. **Terziaria e commerciale** - per la SL destinata ad attività terziaria e commerciale:
 - i. Esercizi di vicinato = 100% della SL prevista
 - ii. Media struttura di vendita = MSV = 100% della SL prevista
 - iii. Grande struttura di vendita = 200% della SL prevista
 - iv. Tutte le altre destinazioni = 100% della SL prevista
 - c. **Direzionale** - per la SL destinata ad attività direzionali = 100% della SL prevista
 - d. **Produttiva** – per la SL destinata ad attività produttive = 15% della SL prevista
 - e. **Ricettiva** - per la SL destinata ad attività ricettive = 60% della SL prevista
 - f. **Agricola** – non è prevista il reperimento di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico

- g. **Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale** - il reperimento di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico viene determinato in sede di predisposizione del progetto
2. In caso di mutamento di destinazione d'uso con opere, ammissibile secondo quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, il fabbisogno di aree destinate ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovrà essere commisurata alla differenza fra il fabbisogno generato dalla nuova destinazione e quello generato dalla destinazione in atto, calcolati sempre considerando le quantità indicate al comma precedente e dovranno essere reperite prioritariamente all'interno dell'area o dell'edificio oggetto del cambio di destinazione d'uso.
3. I cambi di destinazione d'uso, quando relativi agli usi previsti da una medesima categoria ammissibili secondo le norme del Piano delle Regole, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, non determinano una variazione del fabbisogno di aree di interesse pubblico.
4. L'attivazione di medie strutture di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta una verifica del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata.
5. In caso di materiale impossibilità al reperimento di aree di interesse pubblico nell'area o nell'edificio oggetto del cambio di destinazione d'uso, l'Amministrazione Comunale potrà accettare la cessione di un'altra area nel territorio comunale tra quelle individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure richiedere la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire (valore economico), secondo i criteri stabiliti dalla normativa vigente. Le modalità di cessione o monetizzazione devono essere definite in sede di convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo.
6. L'eventuale fabbisogno insorgente di aree destinate ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve prevedere, all'interno della dotazione minima prevista al precedente comma 1, le seguenti dotazioni minime di parcheggi pubblici o di uso pubblico:
- (Le seguenti categorie di destinazione d'uso si riferiscono alla classificazione indicata nell'articolo 6 dell'elaborato "RR02 Norme di attuazione").
- a. **Residenza** = 10 mq/100 mq SL
- b. **Terziaria e commerciale:**
- i. Esercizi di vicinato = 60 mq/100 mq SL
 - ii. Media struttura di vendita = MSV = 60 mq/100 mq SL
 - iii. Grande struttura di vendita = 100 mq/100 mq SL

iv. Tutte le altre destinazioni = 50 mq/100 mq SL

- c. **Direzionale** = 75 mq/100 mq SL
 - d. **Produttiva** = 10 mq/100 mq SL
 - e. **Ricettiva** = 50 mq/100 mq SL
 - f. **Agricola** = non è prevista il reperimento di aree destinate a parcheggio pubblico
 - g. **Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale** - il reperimento di aree destinate a parcheggi pubblici viene determinato in sede di predisposizione del progetto.
7. I parcheggi pubblici o di uso pubblico possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, oppure su aree che non facciano parte del lotto, a condizione che le stesse siano comprese in un raggio di 300 metri dall'area di intervento se ricadenti negli Ambiti storico-testimoniali (A), 100 metri se ricadenti negli altri ambiti, misurati come percorso pedonale più breve.
8. Gli immobili destinati a parcheggio pubblico sono assoggettati a vincolo di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione comunale su richiesta della stessa.
9. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi delle presenti Norme di attuazione. Dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

Capo II Infrastrutture

Art. 8. Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto

1. Queste zone comprendono gli spazi anche interni a Piani Attuativi, destinati alle sedi stradali, ai parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e alle piste ciclabili e generano le fasce di rispetto stradale dimensionate in base alla normativa nazionale vigente. All'interno delle stesse dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dal traffico motorizzato sui tessuti urbani adiacenti e sul territorio extraurbano interessato.
2. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che tale spostamento sia contenuto nelle fasce di rispetto stradale previste e che non pregiudichi eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT.
3. In queste zone, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi e piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica; la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano è disciplinata dal D.Lgs. del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 5/2001.
4. Nelle fasce di rispetto sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni con paline e rete metallica e di parcheggi.

Art. 9. Percorsi pedonali e ciclabili

1. I percorsi pedonali dovranno consentire il passaggio e la sosta di persone carrozzine e ove possibile il transito lento dei mezzi di emergenza e, sotto il profilo materico, dovranno mantenere la continuità con i materiali degli spazi aperti connessi ai percorsi.
2. Nell'area urbana e in particolare nei tessuti della Città storica e consolidata, i percorsi e le piste ciclabili o ciclopeditoni potranno essere realizzati nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana nonché nelle aree destinate a servizi di cui alle presenti norme.
3. I percorsi ciclabili e ciclopeditoni dovranno costituire un sistema continuo ed integrato ed in particolare dovranno essere curati gli attraversamenti ed i punti di incrocio della viabilità, le intersezioni con i passi carrai, i materiali impiegati, ecc.

Capo III Rete ecologica Comunale

Art. 10. Formazione della rete ecologica comunale

1. La relazione del Piano dei Servizi e l'elaborato *ST03 - Strategia per la realizzazione dei corridoi ecologici comunali* individuano il sistema ambientale paesistico comunale, al cui interno sono definiti gli elementi della rete ecologica comunale.
2. Lo schema di rete ecologica comunale è coerente e complementare con quanto individuato nel PTR per la rete ecologica regionale e nel PTM per la rete ecologica provinciale.
3. Gli ambiti e gli elementi di cui al precedente comma 2 sono sottoposti alle relative normative di zona, così come individuate nel Piano delle Regole, oltre che nelle presenti norme, e alle specifiche disposizioni settoriali dettate dalle normative vigenti nazionali e regionali (legge forestale, tutela delle acque ecc.). Il successivo Art. 11 individua prescrizioni ed indirizzi integrativi, allo scopo di dare attuazione a quanto previsto nel PTR e circolari applicative in materia di RER, e contribuire a realizzare l'infrastruttura verde del territorio regionale.

Art. 11. Prescrizioni ed indirizzi per gli elementi appartenenti alla rete ecologica comunale

1. Sono individuate, nel presente articolo, le prescrizioni e gli specifici indirizzi cui ogni ambito ed elemento è sottoposto, allo scopo di creare o rafforzare un sistema di connessioni ecologiche in grado di garantire la diffusione degli elementi di biodiversità (flora e fauna) sul territorio e migliorare la qualità ambientale dello stesso.

a) Caposaldo del sistema ambientale e territoriale

L'attività agricola riguarda le ordinarie attività di coltivazione del suolo, di allevamento del bestiame, di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali e le altre attività connesse, come disciplinate dalla normativa del Piano delle Regole.

Essa è però da considerare anche una opportunità per il passaggio dei corridoi ecologici per la Rete Ecologica Comunale (REC), oltre che parte integrante della rete ecologica sovracomunale.

Gli interventi dovranno garantire la protezione ed il rafforzamento delle aree con valore ambientale ed ecologico esistenti attraverso la realizzazione di: generale conservazione dei suoli naturali, protezione e, ove richiesto, riqualificazione del patrimonio vegetazionale e delle zone umide esistenti all'interno delle aree con valore naturalistico, interventi di consolidamento e di ricostituzione di filari e delle fasce di vegetazione ripariale lungo tracciati interpoderali all'interno delle aree con usi agricoli.

b) Varchi ecologici

Sono costituiti da terreni agricoli rimasti inedificati rispetto ad un territorio urbano che ha progressivamente avanzato portando ad una quasi saldatura dei diversi ambiti. È, pertanto, importante mantenere invariata la situazione attuale mediante la previsione di inedificabilità delle aree in oggetto, anche per le attività agricole.

c) Corridoi ecologici locali

All'interno dei "corridoi ecologici locali" gli interventi dovranno garantire la connessione tra i serbatoi di naturalità posti nel "caposaldo del sistema ambientale" e nei grandi spazi aperti esterni all'edificato ed il sistema delle aree verdi interno al tessuto consolidato attraverso la realizzazione di: interventi di salvaguardia e potenziamento degli spazi aperti e permeabili, filari alberati e/o ricucitura e integrazione di quelli esistenti, parterre verdi con sistemazioni vegetali ai lati delle infrastrutture viarie e fasce arboreo-arbustiva all'interno di aree verdi esistenti o in previsione ai margini delle infrastrutture, parcheggi alberati e riqualificazione delle superfici esistenti.

In particolare, gli interventi devono essere orientati verso una riqualificazione che sia il più possibile naturalistica ed ecologica: uso solo di specie autoctone dalla valenza ecosistemica, ridurre al minimo lo spazio pavimentato, prevedere macchie arbustate piccole ma fitte ad esclusiva funzione faunistica.

Le prescrizioni e gli indirizzi per la rete ecologica in aree private sono riportati in maniera più puntuale nelle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle regole (elaborato RR02 Norme di Attuazione).

2. A tali componenti si applicano le disposizioni contenute nel "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali" del Piano Territoriale Metropolitano.