

# Comune di Nerviano

Città Metropolitana di Milano



---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

---

# PGT

## Piano dei Servizi

### SP.04 Norme Tecniche di Attuazione

31 luglio 2020

Il sindaco  
Massimo Cozzi

L'Assessore all'urbanistica  
Laura Rodolfi

Il Segretario generale:  
Elena Bello

Autorità procedente:  
Pietro Loddo

Autorità competente:  
Ambrogio Cozzi

I progettisti:  
Marco Engel  
Massimo Bianchi  
Giorgio Graj  
Marco Perletti  
Raffaele Pisani

Il Responsabile del Procedimento:  
Pietro Loddo

---

Adottato dal C.C. con delibera  
Pubblicato  
Approvato dal C.C. con delibera  
Pubblicato sul BURL

n° ..... del .....  
il .....  
n° ..... del .....  
n° ..... del .....

---



## Indice

---

Art. 1	Finalità e contenuto del Piano dei Servizi	pag. 1
Art. 2	Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	pag. 1
Art. 3	Disciplina delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	pag. 1
Art. 4	Disposizioni relative alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale	pag. 2
Art. 5	Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose	pag. 4
Art. 6	Aree per la mobilità	pag. 4
Art. 7	Aree per attrezzature cimiteriali	pag. 4
Art. 8	Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico	pag. 4
Art. 9	Dotazione minima di aree per servizi per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato	pag. 4
Art. 10	Dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico	pag. 5
Art. 11	Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente mutamenti di destinazione d'uso	pag. 5
Art. 12	Monetizzazione delle aree per servizi pubblici	pag. 6
Art. 13	Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche	pag. 6
Art. 14	Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole	pag. 6
Art. 15	Coordinamento del Piano dei Servizi col programma comunale delle opere pubbliche	pag. 6
Art. 16	Componente geologica, idrogeologica e sismica e invarianza idraulica	pag. 6



## **Art. 1 - Finalità e contenuto del Piano dei Servizi**

Ai sensi dell'art. 9 della L.r. n. 12/2005, il presente Piano dei Servizi:

- individua le infrastrutture, le attrezzature ed i servizi pubblici e di uso pubblico;
- impone i vincoli ablativi preordinati alla realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e degli spazi pubblici;
- prevede possibilità di apporti del mondo del volontariato, di privati e della società civile in genere alla soluzione di alcuni problemi da affrontare con la politica dei servizi;
- prescrive le dotazioni urbanistiche, ossia la dotazione minima di aree per servizi e spazi pubblici o di uso pubblico da garantire negli interventi di trasformazione.

Per quanto attiene le reti dei sottoservizi, il Piano dei Servizi rimanda a quanto disposto dal Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS) che ne costituisce parte integrante.

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

- SA.01 Carta delle proprietà pubbliche e aree asservite all'uso pubblico;
- SA.02 Atlante dei servizi
- SA.03 Catalogo dei servizi e degli spazi pubblici
- SP.01 Carta del Piano dei Servizi;
- SP.02 Rete Ecologica Comunale
- SP.03 Relazione illustrativa
- SP.04 Norme Tecniche di Attuazione

## **Art. 2 - Classificazione delle aree per spazi e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Costituiscono dotazioni urbanistiche del Piano le aree destinate a servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico o generale come definiti all'art. 9, comma 10, della LR 12/2005.

Le indicazioni relative alla destinazione funzionale delle aree per servizi e spazi pubblici riportate nella Carta del Piano dei Servizi (Tav. SP.01), hanno valore indicativo. Ai sensi del comma 15 dell'art. 9 della LR 12/05, previa motivata deliberazione del Consiglio Comunale, è ammessa sulle aree individuate dal Piano dei Servizi, pur in assenza di variante dello stesso, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle indicativamente previste.

## **Art. 3 - Disciplina delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

### **3.1 Vincolo ablativo**

Tutte le aree destinate dal presente piano alle dotazioni urbanistiche primarie e secondarie vengono assoggettate, ai sensi dell'art. 9, comma 12, della LR 12/2005, a vincolo ablativo per la cui efficacia temporale valgono le disposizioni di cui all'art. 9, comma 2, D.P.R. n. 327/2001.

### **3.2 Disposizioni applicabili dopo la scadenza del vincolo ablativo**

I proprietari delle aree di cui al presente articolo potranno chiedere, anche dopo la scadenza del termine di efficacia quinquennale del vincolo ablativo:

- sia l'applicazione delle disposizioni relative alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale;
- sia l'applicazione delle disposizioni in materia di perequazione e compensazione di cui alla disciplina specifica.

### **3.3 Realizzazione di attrezzature di uso e interesse pubblico da parte dei privati**

Sulle aree destinate dal presente Piano alla realizzazione di opere e attrezzature e servizi relativi all'urbanizzazione secondaria, eccezion fatta per quelle delle quali è prospettabile la realizzazione solo da parte del Comune o di altri enti pubblici, fino a quando non interverrà la dichiarazione di pubblica utilità finalizzata ad opere la cui realizzazione viene promossa dal Comune, se non risulteranno interessate da previsioni del programma triennale delle opere pubbliche o di piani attuativi approvati aventi ad oggetto la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, potrà essere prospettata dai proprietari la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale.

Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, potrà dichiarare ammissibile detta realizzazione oppure motivatamente escluderla. Nell'ipotesi di accoglimento della richiesta, il progetto relativo

all'attrezzatura privata da realizzare sarà accompagnato da una bozza di convenzione che dovrà avere i contenuti di cui al successivo art. 4 ed il cui testo andrà concordemente definito con i competenti uffici comunali.

### **3.4 Perequazione e compensazione**

Come disposto all'art. 7 dei Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano, il Piano dei Servizi, in base al principio della perequazione/compensazione, attribuisce alle aree destinate a nuovi servizi e spazi pubblici, individuate nella tavola di piano (SP.01), una capacità edificatoria pari all'applicazione dell'indice:

**It = 0,25 mq/mq**

La capacità edificatoria è generata al momento della cessione gratuita al Comune delle relative aree ed è realizzabile negli Ambiti di Trasformazione in aggiunta alla capacità propria attribuita a ciascun ambito, secondo le disposizioni dettate dal Documento di Piano. Detta capacità edificatoria può inoltre essere realizzata nelle aree "B", "C" e "D2" del Piano delle Regole secondo le disposizioni dettate dalle relative NTA.

### **3.5 Cessione anticipata delle aree per servizi e spazi pubblici**

Previo atto formale della Giunta Comunale, è consentita la cessione gratuita al Comune delle aree vincolate per nuovi servizi e spazi pubblici, anche non contestualmente all'individuazione delle aree ove verrà collocata la capacità edificatoria da queste generata.

In tal caso, l'Ufficio competente alla tenuta del Registro dei Diritti edificatori rilascia all'avente titolo il certificato attestante l'annotazione degli estremi dell'atto dal quale deriva il riconoscimento dei diritti edificatori generati dalle aree cedute. I diritti edificatori così generati possono essere liberamente commercializzati, annotando volta per volta il trasferimento di proprietà nel citato Registro.

### **3.6 Tutela del suolo e dell'ambiente**

Al fine della cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici detta cessione deve essere accompagnata dalla attestazione della non necessità di bonifica, tramite presentazione degli esiti favorevoli di una indagine ambientale preliminare o in forma di autocertificazione.

In caso di accertata contaminazione dei suoli, la cessione delle aree potrà avvenire solamente dietro presentazione del certificato di avvenuta bonifica.

## **Art. 4 - Disposizioni relative alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale**

### **4.1 Individuazione delle attrezzature private di interesse pubblico o generale**

In generale le disposizioni per la realizzazione dei servizi di uso pubblico da parte di soggetti privati trovano applicazione nelle aree specificamente destinate allo scopo, individuate nella Tav. SP.01 e, indicativamente, per le seguenti attrezzature:

- attrezzature scolastiche di ogni ordine e grado;
- attrezzature di interesse comune per servizi di tipo socio sanitario, assistenziale, culturale;
- attrezzature sportive;
- parcheggi.

### **4.2 Capacità edificatoria, parametri, indici**

fatto salvo il mantenimento della SL esistente, alle aree per attrezzature private di interesse pubblico è assegnato l'indice unico di edificabilità territoriale pari a

**It = 0,25 mq/mq**

Nel contesto della Convenzione di cui al successivo comma 5, detto indice può essere incrementato in relazione all'interesse pubblico delle attrezzature previste nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari a

**SCOP = 60%.**

Le limitazioni disposte nel presente comma non si applicano ai servizi realizzati dall'ente pubblico, direttamente o in concessione ed ai servizi privati regolati da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore. Per detti servizi la capacità edificatoria verrà determinata in sede di progetto coerentemente con le disposizioni normative speciali relative a ciascun servizio dettate dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

#### **4.3 Diverse destinazioni di interesse pubblico o generale**

Ai sensi dell'art. 9, comma 15, della LR 12/05, le richieste aventi ad oggetto la realizzazione delle attrezzature private di uso e interesse pubblico potranno risultare relative anche ad aree indicativamente destinate dal Piano ad altre attrezzature. In tal caso è necessaria una motivata autorizzazione del Consiglio Comunale, così come nel caso della realizzazione di attrezzature pubbliche diverse da quelle indicativamente previste dal Piano dei Servizi, come disposto dal precedente art. 2.

Con detta autorizzazione il Comune esprime altresì la volontà che deve essere manifestata nei casi contemplati dal 12° comma dello stesso art. 9 della LR 12/05 ai fini della realizzazione delle attrezzature private di interesse pubblico o generale conformi alle previsioni indicate dal presente Piano.

#### **4.4 Dotazione di parcheggi**

In sede di progettazione delle attrezzature private deve essere individuato il fabbisogno di spazi per parcheggi pertinenziali e pubblici e devono risultare garantiti il reperimento delle relative aree e la loro realizzazione.

#### **4.5 Convenzioni**

Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi del presente Piano, prima del rilascio del permesso di costruire relativo ad una attrezzatura privata di interesse pubblico o generale deve essere stipulata una convenzione tra l'interessato e il Comune, contenente in primo luogo l'assunzione da parte dell'interessato dell'obbligo di garantire la corrispondenza della destinazione degli immobili alla funzione prevista e la loro fruizione pubblica, della quale debbono essere disciplinate le modalità. Sulla base del progetto dell'attrezzatura di interesse pubblico la convenzione fisserà altresì in via definitiva la capacità edificatoria assegnata all'area di intervento.

In particolare la convenzione dovrà individuare e prevedere:

- l'oggetto del servizio di interesse pubblico o generale, la sua utilizzazione sotto il profilo quantitativo e prestazionale e le modalità della sua gestione;
- il termine di validità della convenzione e le modalità di eventuale rinnovo alla scadenza;
- i poteri di controllo e vigilanza spettanti al Comune rispetto alla gestione del servizio nonché le forme e i modi di esercizio degli stessi; il potere spettante al Comune di sostituirsi al gestore nell'espletamento del servizio nonché i presupposti, le forme e i modi dell'esercizio di detto potere; l'applicazione di penali per l'eventuale inadempimento degli obblighi assunti dall'interessato con la convenzione.

Dietro richiesta del Comune, dovranno essere inoltre previste con la convenzione stessa particolari e più favorevoli condizioni di fruizione da parte dei cittadini di Nerviano o di soggetti appartenenti a determinate categorie di utenti.

La convenzione dovrà anche prevedere, in caso di dismissione della funzione prevista, la destinazione dei complessi edilizi o degli edifici ad altri servizi, anche questi integrativi di quelli pubblici, da individuare d'accordo con l'Amministrazione Comunale e da disciplinare con apposita nuova convenzione.

La convenzione dovrà essere accompagnata da una relazione finanziaria che dimostri la sostenibilità economica della realizzazione del servizio e della sua gestione.

La convenzione sarà redatta sulla base del testo tipo che sarà approvato dal Comune.

#### **4.5 Garanzie finanziarie**

Tutte le convenzioni che disciplineranno la realizzazione e la fruizione delle attrezzature private di interesse pubblico o generale dovranno essere assistite da idonee garanzie finanziarie relative all'ottemperanza degli obblighi assunti.

#### **4.6 Servitù di uso pubblico o regolamento d'uso**

Al fine di garantire la fruizione pubblica possono essere concordati, in via alternativa, il ricorso alla costituzione di servitù di uso pubblico oppure il ricorso a regolamento d'uso al cui rispetto l'operatore si impegnerà per sé e suoi aventi causa.

La Giunta Comunale approverà uno schema tipo di "Regolamento d'uso" da utilizzare con le modifiche che nei diversi casi risulteranno occorrenti in relazione alle caratteristiche delle diverse attrezzature.

#### **Art. 5 - Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose**

Nelle aree destinate all'attività religiosa e di culto é consentita la realizzazione, con titolo abilitativo semplice, degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature di proprietà e gestione dell'Ente istituzionalmente competente, connesse all'attività religiosa e di culto.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature é soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto: pertanto la realizzazione e la gestione delle attrezzature non è assoggettata alla stipula di alcuna convenzione.

Per quanto non trattato dal presente articolo si applicano le disposizioni degli articoli da 70 a 73 della LR 12/05.

#### **Art. 6 - Aree per la mobilità**

Nelle tavole di piano sono indicativamente rappresentati i nuovi tracciati viari da realizzare. Il tracciato esatto e l'esatta indicazione delle aree di ingombro, incluse le aree necessarie per le relative intersezioni, saranno definiti in sede di approvazione dei relativi progetti definitivi.

Alle aree ricadenti entro una fascia di m 10 per ciascun lato a partire dall'asse del tracciato indicato in cartografia si applica la disciplina degli Ambiti di salvaguardia infrastrutturale dettata all'art. 26 delle NTA del Piano delle Regole.

#### **Art. 7 - Aree per attrezzature cimiteriali**

Le aree interessate dai cimiteri sono destinate alla realizzazione delle strutture cimiteriali. Le aree circostanti, costituenti le relative fasce di rispetto, sono destinate al loro ampliamento e alla salvaguardia igienico ambientale. La relativa disciplina è contenuta nell'art. 25.4 delle NTA del Piano delle Regole.

#### **Art. 8 - Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico**

Sono le aree destinate alla realizzazione di impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, quali impianti di depurazione, anche di proprietà privata, piattaforme di trattamento o raccolta dei rifiuti, centrali telefoniche, stazioni delle infrastrutture di trasporto dell'energia, serbatoi ed impianti dell'acquedotto nonché delle relative strutture per la manutenzione, impianti per la produzione di energia. La realizzazione degli impianti tecnologici di interesse pubblico è disciplinata dalla relativa normativa di settore.

#### **Art. 8bis - Rete Ecologica Comunale (REC)**

Nella Tav. SP 02 è rappresentato il progetto della Rete Ecologica Comunale (REC) inquadrata nel sistema delle reti regionale e metropolitana. La REC si compone dei seguenti elementi:

- il "Cordone Verde" del quale deve essere garantita la continuità indirizzando allo scopo i progetti di intervento negli Ambiti di Trasformazione e sviluppando specifici approfondimenti in forma di progetti di opere pubbliche;
- la "Dorsale del Fiume Olona" della quale deve essere completata la sistemazione spondale acquisendo alla proprietà comunale le aree individuate dal Piano dei Servizi e sistemandole opportunamente a verde con progetti da realizzare in accordo con gli enti competenti;
- i Gangli della REC, da preservare rigorosamente da qualunque forma di nuova edificazione e nei quali attivar e interventi di qualificazione paesaggistica;
- i Varchi della REC nei quali attivare interventi di deframmentazione.



**Art. 9 - Dotazione minima di aree per servizi e spazi pubblici per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato**

Il Piano dei Servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate con i piani attuativi e con gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato per le diverse destinazioni d'uso ripartite secondo la classificazione operata dal Piano delle Regole.

Dotazione	Gruppi funzionali
a) per la SL destinata a residenza e alle altre attività considerate complementari o accessorie alla residenza: 50% della SL	Gf 1, Gf 3a.1, Gf 3b.1, Gf 4a.1, Gf 4b.1, Gf 4b.2
b) per la SL con destinazione produttiva industriale o artigianale: 20% della SL	Gf 3a con esclusione di Gf 3a.1
c) per la SL con destinazione terziaria, per la destinazione ricettiva e per i pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago: 90% della SL	Gf 2; Gf 3b, con esclusione di Gf 3b.1; Gf 3b.2, Gf 3.b.3, GF 3b.4
d) per le medie strutture di vendita MS2 ed MS3: 100% della SL	Gf 3a.3; Gf 3a.4  Gf 3a.5
e) Per le grandi strutture di vendita (GSV) 200% della SL	

Le dotazioni di cui sopra non sono richieste per gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione (Aree A) soggetti a piano di Recupero o a Permesso di Costruire Convenzionato.

**Art. 10 - Dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico**

In sede attuativa, in tutti i casi per i quali è disposta l'individuazione delle dotazioni urbanistiche di cui al precedente art. 9, la quota di dette dotazioni da riservare per parcheggi pubblici o di uso pubblico sarà valutata in relazione alle specifiche esigenze delle attività che saranno insediate.

**Art. 11 - Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente mutamenti di destinazione d'uso**

Per i mutamenti di destinazione d'uso, ammissibili in base alle norme del Piano delle Regole, connessi all'esecuzione di opere edilizie, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere integrata nei seguenti casi:

- ove si configuri una nuova destinazione ad attività terziaria dei sottogruppi funzionali Gf 2, Gf 3b.3;
- ove si configuri una nuova destinazione a pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago dei sottogruppi funzionali Gf 4b.2, 4b.3, 4b.4;
- ove si configuri una nuova destinazione ad attività di commercio al dettaglio dei sottogruppi funzionali Gf 4a.2; Gf 4a.3; Gf 4a.4

Quando il mutamento della destinazione d'uso non è connesso all'esecuzione di opere edilizie, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere garantita solamente nel caso dell'insediamento di nuove medie strutture di vendita di maggiore dimensione (MS2 e MS3).

In tutti i casi di mutamento della destinazione d'uso contemplati dal presente articolo, la dotazione di 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 secondo il prospetto contenuto al precedente art. 9.

La cessione di aree per servizi e spazi pubblici non è dovuta per interventi comportanti mutamenti della destinazione d'uso di una SL di estensione inferiore a mq 250.

#### **Art. 12 - Monetizzazione delle aree per servizi pubblici**

Quando la cessione delle aree per dotazioni urbanistiche non risulti possibile oppure, per la loro conformazione o la loro localizzazione o per altre ragioni, non sia ritenuta opportuna dal Comune, la convenzione relativa all'esecuzione del piano attuativo o connessa ad un permesso di costruire convenzionato può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma determinata in applicazione dell'art. 46, primo comma, lett. a) della LR 12/05.

In linea di massima sarà sempre preferibile il ricorso alla monetizzazione quando la superficie da cedere gratuitamente al Comune per le dotazioni urbanistiche risultasse inferiore a mq 500.

#### **Art.13 - Regime transitorio delle aree per servizi e spazi pubblici**

Nelle more dell'acquisizione delle aree per dotazioni urbanistiche, è vietata al loro interno la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.

È consentita la realizzazione delle recinzioni a fronte della sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo col quale il richiedente il titolo abilitativo si impegna a non rivendicare per tale realizzazione una ulteriore indennità al momento dell'acquisizione dell'area da parte del Comune.

Sugli edifici esistenti all'interno di dette aree sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

#### **Art. 14 - Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole**

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano delle Regole).

In particolare si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole per quanto riguarda la classificazione delle destinazioni d'uso e la dotazione di parcheggi di pertinenza.

#### **Art. 15 - Coordinamento del Piano dei Servizi col programma comunale delle opere pubbliche**

In sede di formazione del Bilancio comunale e di approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del presente Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.

#### **Art. 16 - Componente geologica, idrogeologica e sismica e invarianza idraulica**

Il presente Piano dei Servizi è integrato con le indicazioni e le disposizioni della componente geologica idrogeologica e sismica del PGT.

Analogamente è recepito il Regolamento di Polizia Idraulica e la relativa cartografia di riferimento.

Gli interventi di realizzazione dei nuovi servizi e spazi pubblici devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 58-bis (Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile) della LR 12/2005, secondo le disposizioni contenute nelle leggi e nei regolamenti regionali.