



VARIANTE GENERALE AL PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Piano dei Servizi

Norme tecniche di attuazione

Giugno 2026

Il Sindaco

Dott. Samuele Consonni

Il Segretario Comunale

Dott.sa Claudia La Rosa

Il Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Laura Pesce

GRUPPO DI LAVORO

Arch. Paolo Favole

COLLABORATORI

Arch. Alessio Pennè

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni e ai Pareri degli Enti

Adottato con Delibera del C.C. n°del.....

Pubblicato il.....

Approvato con Delibera del C.C. n°del.....

Pubblicato sul BURL n°del.....

Sommario

ART. 1 -	ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI	2
ART. 2 -	CRITERI DI PROGRAMMAZIONE E RAPPORTO CON IL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	2
ART. 3 -	DEFINIZIONE DI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	2
ART. 4 -	DISPOSIZIONI GENERALI	2
ART. 5 -	ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	3
ART. 6 -	SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	3
ART. 7 -	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: DEFINIZIONE	3
ART. 8 -	CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	4
ART. 9 -	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: DEFINIZIONE	4
ART. 10 -	AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA	4
ART. 11 -	ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO	5
ART. 12 -	ISTRUZIONE.....	5
ART. 13 -	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	5
ART. 14 -	AREE PER LE ATTREZZATURE CIMITERIALI	6
ART. 15 -	SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	6
ART. 16 -	SERVIZI PER LA SOSTA E LA MOBILITÀ	7
	<i>Art. 16.1 - Aree per parcheggio</i>	7
	<i>Art. 16.2 – Indicazioni per la realizzazione di parcheggi.....</i>	7
	<i>Art. 16.3 - Viabilità esistente</i>	8
	<i>Art.16.4 - Viabilità di progetto</i>	8
	<i>Art. 16.5 - Piste ciclabili e percorsi pedonali protetti esistenti e di progetto</i>	8
ART. 17 -	SERVIZI TECNOLOGICI.....	9
	<i>Art. 17.1 - Aree per impianti tecnologici.....</i>	9
	<i>Art. 17.2 - Impianti tecnologici per le telecomunicazioni.....</i>	9
ART. 18 -	STAZIONI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	9
	<i>Art. 18.1 - Ambito di applicazione e definizioni</i>	9
	<i>Art. 18.2 - Norme procedurali di natura urbanistica</i>	10
	<i>Art. 18.3 - Segnaletica</i>	10
	<i>Art. 18.4 - Attività complementari e compatibili.....</i>	11
	<i>Art. 18.5 - Smaltimento e rimozione</i>	11
ART. 19 -	AREE PER SERVIZI ALL'INTERNO DI NUOVI INTERVENTI: CRITERI	11
ART. 20 -	AREE PER SERVIZI ALL'INTERNO DI NUOVI INTERVENTI: PARAMETRI	12
	<i>Art. 20.1 - Esercizi di vicinato</i>	13
	<i>Art. 20.2 - Medie strutture di vendita.....</i>	13
ART. 21 -	SERVIZI DI PROGETTO DI PROPRIETÀ PRIVATA: ATTUAZIONE	13
ART. 22 -	ATTUAZIONE DELLA REC – RETE ECOLOGICA COMUNALE	13
ART. 23 -	GLI IMPEGNI A CEDERE	14
ART. 24 -	DISCIPLINA ATTUATIVA GENERALE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI	14
ART. 25 -	PROGRAMMAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	15
ART. 26 -	LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ E RAPPORTO CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE	15
ART. 27 -	CASI PARTICOLARI DEL PIANO DEI SERVIZI.....	15
ART. 28 -	CASI PARTICOLARI DEL PIANO DEI SERVIZI: RIF_3	15
ART. 29 -	CASI PARTICOLARI DEL PIANO DEI SERVIZI: RIF_4	16
ART. 30 -	CASI PARTICOLARI DEL PIANO DEI SERVIZI: RIF_5	17
ART. 31 -	CASI PARTICOLARI DEL PIANO DEI SERVIZI: RIF_6	17

Art. 1 - Elaborati del Piano dei Servizi

I seguenti elaborati costituiscono il Piano dei Servizi:

- Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi;
- Relazione del Piano dei Servizi;
- PdS.01 – servizi esistenti;
- PdS.02 – servizi in progetto;
- PdS.03 – REC - Rete Ecologica Comunale;
- PdS.04 – impegni a cedere.

Art. 2 - Criteri di programmazione e rapporto con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche

Il Piano dei Servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.

In sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere pubbliche, l'Amministrazione Comunale indica i valori generali ed anche economici per l'attuazione triennale delle previsioni di PGT.

Tale indicazione, a carattere programmatico non prescrittivo, tiene conto della valutazione dei fabbisogni, dello stato e previsione di attuazione del Piano dei Servizi in aree ed opere, dell'individuazione delle risorse pubbliche private necessarie.

Art. 3 - Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella eventualmente servita.

Art. 4 - Disposizioni generali

IF = Indice di edificabilità fondiaria = 0,50 mq/mq per tutte le classificazioni presenti nel Piano dei Servizi, ad esclusione dei servizi per l'istruzione.

Rc = Rapporto di copertura (%)

- **RC** = 50% della SF -o uguale all'esistente quando superiore- per tutte le classificazioni, ad esclusione delle aree destinate a giardini e parchi e ad attrezzature sportive all'aperto.
- **RC** = 5% della SF nel caso di giardini e parchi pubblici urbani e territoriali; per l'edificazione di attrezzature direttamente attinenti.

H = Altezza dei fabbricati e dei fronti

- **H** = le altezze degli edifici pubblici sono definite in sede di progetto esecutivo, tenendo conto, ove compatibili con la natura dell'intervento, delle altezze medie degli edifici nell'intorno e comunque non potranno essere superiori a m 10,50;

- **H** = m. 40,00 per antenne e tralicci al servizio impianti tecnologici per le telecomunicazioni.

Distanza dai confini = come da NTA del PDR

Distanza dalle strade = come da NTA del PDR

Per le attrezzature di proprietà privata di uso pubblico, fatta eccezione per i luoghi di culto delle attrezzature religiose, se non asservite all'uso pubblico, in caso di demolizione e ricostruzione o di ampliamento, è consentito edificare una SL pari a quella esistente prima della demolizione, comunque sempre nel rispetto delle caratteristiche del tessuto circostante.

Sono consentiti in deroga ai parametri sopra riportati, gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e per la realizzazione di impianti tecnologici a supporto dell'attività svolta e adeguamenti delle strutture esistenti rispetto alla normativa antincendio e igienicosanitaria, nonché opere di connessione tra gli edifici principali.

Art. 5 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori attestata dal deposito al protocollo del Comune della certificazione di ultimazione dei lavori da parte della direzione dei lavori.

Art. 6 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto della normativa di settore e delle leggi nazionali in materia di lavori pubblici. Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale, quando non diversamente espresso da eventuali convenzioni.

Art. 7 - Opere di urbanizzazione primaria: definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale n.12/2005 e ss.mm.ii., in cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche, ed in particolare:

- **Strade:** Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale vigente in merito, ossia il codice nazionale della strada e le relative indicazioni per la progettazione delle strade, prodotte dal ministero delle infrastrutture;
- **Spazi di sosta e di parcheggio:** trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione all'entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono;
- **Fognature;**

- Rete idrica;
- Reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- Pubblica illuminazione;
- Spazi di verde attrezzato.
- Cimiteri

Art. 8 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ove occorra, il titolo abilitativo all'edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da un'impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. È comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione secondaria: definizione

Le opere di urbanizzazione secondaria sono relative alle opere identificate all'art. 44 comma 4 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e in particolare:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi e attrezzature connesse (residenza, oratorio, aule, ...)
- impianti sportivi;
- aree verdi; parche e giardini
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri

Art. 10 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza

Sono definite in tale modo le parti del territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, al servizio della popolazione residente o presente, di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.

In tali zone è consentito sia completare le attrezzature esistenti che realizzare nuove attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei Servizi, Piano Triennale delle Opere Pubbliche) e/o con un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, che deve in ogni caso considerare l'intera area e tutte le attrezzature eventualmente esistenti su di essa, coordinandone l'uso e la gestione.

Esse sono di norma destinate, secondo quanto specificamente indicato con apposita simbologia sul Piano dei Servizi e sulle rispettive tavole, alla realizzazione di opere comprese nelle seguenti categorie di servizi:

- Attrezzature di interesse comune;
- Istruzione;
- Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- Servizi per la mobilità;

- Servizi tecnologici;
- Servizi di progetto.

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro carico o in compartecipazione con il Comune o altro/i Ente/i, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà che su aree di proprietà comunale.

Nel caso in cui l'intervento venga effettuato da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (come per esempio per le opere religiose) verrà rilasciato idoneo titolo abilitativo alla costruzione.

Art. 11 - Attrezzature private di uso pubblico

I privati possono realizzare servizi privati o privati di uso pubblico, purché convenzionati con il comune, nelle aree destinate a servizi e nel tessuto consolidato residenziale. Nel caso di attrezzature di proprietà privata di uso pubblico, fatta eccezione delle attrezzature religiose, purché dotate di convenzione con il Comune, le dimensioni devono essere proporzionate al tipo di servizio offerto.

Art. 12 - Istruzione

Comprende le aree già destinate o da destinare ad accogliere attrezzature scolastiche, nonché quelle necessarie per integrarne la dimensione al fine del rispetto dello standard stabilito dalla legge. È ammesso l'alloggio per il custode in misura non superiore a 100 mq di SL, con esclusione di qualsiasi altra destinazione d'uso.

L'edificazione avverrà nel rispetto dei limiti specifici fissati dalle disposizioni vigenti in materia di edilizia scolastica, per tipologia di scuola, e col rispetto della distanza minima da altri fabbricati pari a m. 10,00 e dai confini pari a ml. 5,00.

Funzioni non ammesse: nelle aree destinate e negli edifici destinati a istruzione, sono ammesse se compatibili con la funzione prevalente, altri usi per servizi pubblici o di interesse generale; non è ammessa nessuna altra destinazione; è possibile prevedere una residenza per il custode con SL massima di mq 100,00.

Modalità di attuazione

- Mediante PdCC per interventi realizzati da soggetti privati;
- Mediante le disposizioni dell'art. 33 c. 3 della LR. 12/2005 e s.m.i. per gli interventi realizzati dal Comune.

Art. 13 - Attrezzature di interesse comune

Il Piano dei Servizi classifica come servizi di carattere generale le aree ove esistono o sono previsti, attrezzature quali: uffici comunali, centri sanitari, centri culturali, biblioteche, mercati, uffici postali, centri sociali, centri per anziani, caserme dei carabinieri, ambulatori, centri studi e musei, canili comunali, chiese e centri parrocchiali, sale per il culto, case di riposo per anziani, ecc.

Funzioni non ammesse: non è ammessa nessuna altra funzione; è possibile prevedere una residenza per il custode con SL massima di mq 100,00

Modalità di attuazione: mediante PdCC per interventi realizzati da soggetti privati;

Mediante le disposizioni dell'art. 33 c. 3 della LR. 12/2005 e s.m.i. per gli interventi realizzati dal Comune.

Cambio di destinazione: è ammesso il cambio d'uso tra le destinazioni ammissibili

Art. 14 - Aree per le attrezzature cimiteriali

All'interno dell'ambito cimiteriale, comprendente il limite di rispetto, non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né sotto terra, fatti salvi:

- gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- cappelle e sepolture, secondo il regolamento cimiteriale
- i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita convenzione/autorizzazione; il comune può dotarsi di un progetto unitario per la realizzazione dei chioschi da realizzare nella fascia di rispetto per vendita fiori, accessori, lapidi, oggetti di culto, e altro funzionale all'utilizzo del cimitero.
Il progetto deve essere approvato dalla commissione paesaggistica
- volumi tecnici senza permanenza di persone;
- attrezzature inerenti la custodia e la gestione dell'attrezzatura cimiteriale;
- strade di arroccamento per la struttura cimiteriale;
- parcheggi pubblici;
- impianti tecnologici.

Modalità d'intervento

Mediante PdCC per interventi realizzati da soggetti privati;

Mediante le disposizioni dell'art. 33 c. 3 della LR. 12/2005 e s.m.i. per interventi realizzati dal Comune.

All'interno della zona di rispetto cimiteriale possono essere realizzati esclusivamente aree a verde "parco del cimitero", parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili comunque con il decoro e la riservatezza del luogo.

Per gli eventuali edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, si fa riferimento a:

- RR 9/11/2004 n. 6;
- LR. 18/11/2003 n. 22;
- all'ultimo comma dell'art. 338 del R.D. 1265/34 e successive modifiche ed integrazioni. Sono pertanto ammessi interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso ovvero quelli previsti dall'art.3 del DPR 380/2001.

Art. 15 - Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

È ammessa la realizzazione di campi di bocce, tennis, calcio, calcetto, basket, pallavolo, pallamano, skateboard, minigolf, piste ciclabili, di pattinaggio, piscine, ecc., con le relative strutture di servizio, nonché piste da ballo all'aperto.

Sono altresì ammessi punti di ristoro ed edicole di giornali nel rispetto delle disposizioni del piano di adeguamento e sviluppo delle reti di vendita. Tali strutture, se proposte dai privati, dovranno essere realizzate con permessi di costruire convenzionati.

Superficie massima pari al 2% del parco/giardino con un massimo di 150mq, e con pari superficie d'uso all'aperto (pavimentata con elementi filtranti) dotati di servizi igienici aperti al pubblico, con convenzione che preveda come onere il pagamento annuo della manutenzione di una superficie del giardino/parco pari a 20 volte la superficie edificata. La convenzione deve prevedere la durata della concessione.

Non sono ammesse altre destinazioni d'uso ad eccezione di parcheggi privati di uso pubblico proporzionati per ogni attrezzatura, utenti (un posto auto ogni quattro) e/o pubblico (un posto auto ogni dieci).

La superficie libera deve essere piantumata con le essenze presenti sul territorio di Verano Brianza, almeno di seconda grandezza.

Funzioni non ammesse: non è ammessa nessuna altra funzione: il comune può concedere la realizzazione di chioschi per somministrazioni, con convenzione che preveda SL, durata, obbligo di manutenzione di una superficie asservita del giardino

Art. 16 - Servizi per la sosta e la mobilità

Art. 16.1 - Aree per parcheggio

Comprende le aree destinate alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico o privato il cui uso dovrà essere convenzionato con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto della dotazione necessaria. Sono consentiti impianti in silos anche interrati.

Tali opere possono essere realizzate nel rispetto degli indici di distacco e dei limiti di arretramento ed in deroga agli indici IF e RC.

La realizzazione di tali strutture da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione di asservimento o di regolamento che disciplini le modalità di utilizzo.

È ammessa la realizzazione e gestione da parte di privati, nel rispetto del Capo II della LR. 12/2005 e smi. e della L. 24.3.1989, n. 122, sulla base di convenzione con il Comune. Nelle medesime convenzioni potrà essere prevista l'installazione di strutture precarie direttamente connesse con la destinazione principale.

All'interno del parco regionale della Valle del Lambro i parcheggi potranno essere realizzati unicamente con le caratteristiche indicate all'art. 35 delle vigenti NTA del PTC del Parco.

Le NTA del PDR dettano le caratteristiche per la realizzazione dei parcheggi.

Funzioni non ammesse: non è ammessa nessuna altra funzione

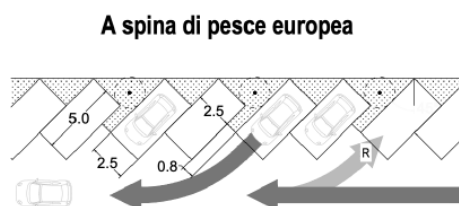
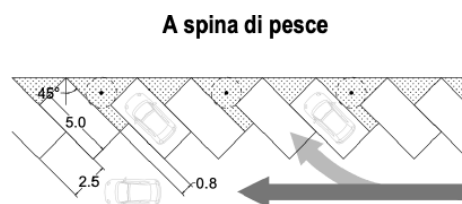
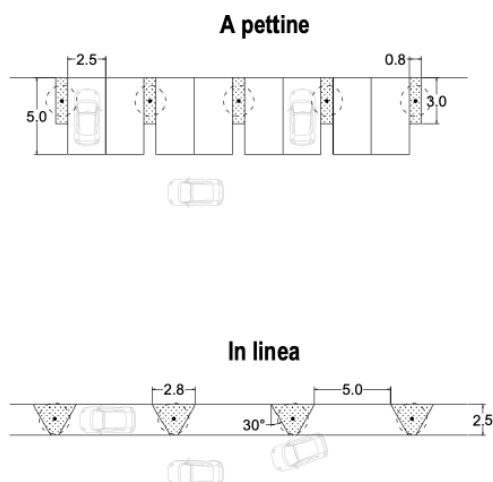
Art. 16.2 – Indicazioni per la realizzazione di parcheggi

Le indicazioni hanno valenza sia per i parcheggi di nuovo impianto, sia per i parcheggi esistenti.

Le nuove realizzazioni devono rispondere alla necessità di prevedere marciapiedi per lo smistamento dei pedoni o manufatti di arredo urbano quali, ad esempio, aiuole, alberature, adeguate sistemazioni di raccordo alla sede viaria pubblica.

Parcheggi a raso

I parcheggi in linea devono avere misure minime di m 2,50 x m 5,00; gli stalli possono, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, essere intervallati da un'aiuola con un albero. Nei parcheggi a spina di pesce o a pettine, anche retroverso, tali stalli dovranno avere una misura minima di m 2.50 x m 5,00, eventualmente intervallati, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, ogni due da un'aiuola con un albero, come da seguenti schemi.



(Misure in metri)

Parcheggi pluripiano

Nel caso in cui si intenda realizzare un parcheggio su più livelli sovrapposti, l'intervento dovrà rispettare, oltre alle Leggi e i regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

IT: 2,00 mq/mq

IC: 0,70 mq/mq

H max: 11,00 m

Il comune può autorizzare la realizzazione di parcheggi interrati sotto strade e spazi pubblici, con convenzione d'uso.

Art. 16.3 - Viabilità esistente

Per quanto riguarda la viabilità esistente valgono le norme del Codice della Strada e le indicazioni delle NTA del Piano delle Regole.

Art. 16.4 - Viabilità di progetto

Per quanto riguarda la viabilità di progetto valgono le norme del Codice della Strada e le indicazioni delle NTA del Piano delle Regole. Il Documento di Piano individua alcune linee guida da prendere in considerazione in caso di nuova realizzazione per quanto riguarda gli scenari di lungo periodo e quelli di breve e medio periodo, il Piano delle regole indica i calibri per la realizzazione e indica criteri di gestione. Tale sistema dovrà essere attentamente valutato all'interno dei progetti di dettaglio ed esecutivi che verranno predisposti.

Per la viabilità di livello sovra locale vale la normativa di riferimento.

All'interno dei documenti che compongono il PGT la viabilità di progetto è rappresentata in modo indicativo. Sarà il progetto definitivo ed esecutivo che definirà puntualmente il tracciato. Eventuali differenze nella realizzazione del tracciato non comportano variante al PGT e saranno recepite come rettifiche allo stesso.

Art. 16.5 - Piste ciclabili e percorsi pedonali protetti esistenti e di progetto

Per quanto riguarda le piste ciclabili e i percorsi pedonali protetti valgono le norme del Codice della Strada e le disposizioni delle Leggi regionali in materia.

Il Documento di Piano individua alcune linee guida da prendere in considerazione in caso di riqualificazione, sistemazione e nuova realizzazione delle piste ciclopedonali. Tale sistema dovrà essere attentamente valutato all'interno dei progetti di dettaglio ed esecutivi che verranno predisposti. Sarà il progetto definitivo ed esecutivo che definirà puntualmente il tracciato. Eventuali differenze nella realizzazione del tracciato non comportano variante al PGT e saranno recepite come rettifiche allo stesso.

Art. 17 - Servizi tecnologici

Art. 17.1 - Aree per impianti tecnologici

Cabine elettriche

Cabine e centraline per impianti della rete del metano

Antenne e centraline per impianti di telefonia

Funzioni non ammesse: non è ammessa nessuna altra funzione

Modalità di attuazione:

Mediante PdCC per interventi realizzati da soggetti privati;

Mediante le disposizioni dell'art. 33 c. 3 della LR. 12/2005 e smi. per interventi realizzati dal Comune.

Prescrizioni particolari:

Nella realizzazione degli impianti tecnologici devono essere rispettate le prescrizioni igieniche e di sicurezza stabilite da Leggi e Regolamenti vigenti. Trattandosi di interventi attuati da società private, ancorché concessionarie dello Stato per la realizzazione e gestione di pubblici servizi, l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamenti e nuova costruzione di edifici è assoggettata al pagamento degli oneri urbanizzativi e del costo di costruzione, riferiti alla tabella direzionale/commerciale del PGT.

Nelle aree non ancora utilizzate per la realizzazione di impianti tecnologici, è consentito soltanto l'uso agricolo, con l'esclusione di ogni edificazione.

Art. 17.2 - Impianti tecnologici per le telecomunicazioni

Gli impianti tecnologici per le telecomunicazioni quali antenne e attrezzature annesse, possono di norma essere realizzate da società concessionarie dello Stato per la realizzazione e gestione sul territorio italiano della rete e per l'espletamento del servizio pubblico radiomobile di comunicazioni, previo parere tecnico da parte dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, nella città consolidata prevalentemente produttiva.

Quando la localizzazione interessa aree destinate a servizi pubblici, è assoggettata a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

Gli impianti esistenti non ubicati in zone nella città consolidata prevalentemente produttiva, sono da ritenersi incompatibili con il PGT. Potranno essere mantenuti fino alla cessazione della corrispondente attività ai sensi della vigente disciplina di settore, e saranno consentiti esclusivamente interventi meramente manutentivi.

Art. 18 - Stazioni distribuzione carburanti

Art. 18.1 - Ambito di applicazione e definizioni

Le disposizioni del presente titolo trovano applicazione nell'esercizio di distribuzione del carburante, nei limiti stabiliti dall'art. 5 della Legge Regionale 5 ottobre 2004 n° 24.

Ai fini delle presenti norme si definiscono gli impianti come servizi d'uso pubblico.

Gli impianti esistenti ubicati in zone non individuate con apposita simbologia all'interno del piano dei servizi, sono da ritenersi incompatibili con il PGT, potranno essere mantenuti fino alla cessazione della corrispondente attività ai sensi della vigente disciplina di settore, e saranno consentiti esclusivamente interventi meramente manutentivi.

Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio alla Legge regionale 5 ottobre 2004 n° 24, alla DGR VII/20635 11 febbraio 2005, Decreto Lgs. 30 aprile 1992 n°285 e s.m.i. e del corrispondente Regolamento di attuazione D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 e s.m.i.

Art. 18.2 - Norme procedurali di natura urbanistica

L'installazione di nuovi impianti non è consentita negli ambiti della città storica e consolidata prevalentemente residenziale e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale. Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono consentiti nel limite di rispetto stradale di cui all'art. 16 del nuovo codice della strada e s.m.i. nei tratti rettilinei tenuto conto che la fascia deve essere calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art. 3.10 del Regolamento di esecuzione del codice della strada. Inoltre devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie minima del lotto 600 mq;
- distanze dal confine del lotto maggiore o uguale all'altezza del fabbricato con un minimo di 5 mt dal confine e in caso di altezze di fabbricati maggiore ai 5 mt si applica il meccanismo del ribaltamento dell'edificio;
- distanze dagli edifici: residenziali/direzionali¹ 10 m;
- distanze dagli edifici d'uso diverso² 5 m;
- superficie coperta massima³ 50%;
- altezza massima degli edifici 4 m;
- altezza massima delle tettoie e delle pensiline 6 m;
- distanza dal ciglio delle strade pubbliche⁴: come da Codice della strada e relativo Regolamento d'attuazione, con un distanza minima di mt.5 e con riferimento alla "Tavola B VIABILITA'" del P.R.G. vigente, approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 65 del 29.11.1985 ed approvato con Delibera di Giunta Regionale della Lombardia n. 5421 del 29.01.1986;
- 20% della SF lasciata come superficie filtrante a verde, e alberata con alberi di prima grandezza; perimetro mitigato con siepe continua sempreverde, esclusi gli accessi, di altezza m.1,00 all'impianto, e crescita almeno fino a m.2,00

Nel caso di trasferimento dell'attività sul territorio comunale, contestuale presentazione del progetto di rimozione e piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo.

Art. 18.3 - Segnaletica

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

¹ Le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline.

² Le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline.

³ Per superficie coperta massima si intende la sommatoria delle superfici coperte dai fabbricati.

⁴ Le pensiline possono essere realizzate ad una distanza minima di mt 3 dal ciglio stradale.

Art. 18.4 - Attività complementari e compatibili**Superfici di vendita**

Le superfici di vendita connesse a un impianto di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

Superfici dei pubblici esercizi

Le superfici integrate afferenti ai pubblici esercizi possono avere superficie massima 250mq, comunque non superiore alla SL dell'esercizio stesso

Principio di prevalenza

La presenza di superfici di vendita o di pubblici esercizi, nei limiti di cui alla presente disciplina, all'interno delle aree adibite a impianti di distribuzione del carburante, non è tale da qualificare gli stessi impianti come attività commerciali e da richiedere quindi il reperimento dello standard a servizi pubblici e dei parcheggi e spazi di sosta a servizio della struttura di cui alla normativa commerciale.

Detti impianti, anche se integrati con superfici di vendita o pubblici esercizi, mantengono quindi la loro prevalente qualificazione di servizi d'uso pubblico.

Autolavaggi e Parcheggi privati dei TIR

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili nelle aree produttive e nelle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante.

Nella città consolidata prevalentemente produttiva, i parcheggi privati dei TIR non possono essere realizzati nelle fasce di rispetto stradale.

Art. 18.5 - Smaltimento e rimozione

Nel caso di rimozione di un impianto di distribuzione carburanti deve ottenersi titolo abilitativo edilizio supportato da parere ARPA. Devono prevedersi:

- la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni legislative vigenti;
- la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, nonché di ogni rifiuto e/o qualsivoglia materiale ivi reperibile, con smaltimento presso i centri autorizzati.

Art. 19 - Aree per servizi all'interno di nuovi interventi: criteri

Nei nuovi interventi edilizi, il calcolo viene effettuato sulla destinazione d'uso prevalente. Nel caso di mix funzionale, la quota di standard viene calcolata in base alla percentuale di funzione insediata ammessa nelle schede d'ambito.

Nella città prevalentemente residenziale attuabile con intervento edilizio diretto è obbligo dotarsi di un posto auto per ogni unità abitativa da adibire ad uso pubblico nel momento in cui si superino le due unità abitative che potrà essere computato all'interno della dotazione di aree a standard richieste. Nel momento in cui si verifichi, l'evidente impossibilità di realizzare il posto auto è possibile la monetizzazione dello stesso in base alle tariffe definite dal comune.

All'interno della città storica e consolidata nel caso di impossibilità di reperire i servizi gli stessi potranno essere anche parzialmente o totalmente monetizzati in base alle tariffe definite dal comune e/o reperiti nel raggio di 500 mt. su aree di proprietà e non aventi già destinazione d'uso a servizio esistente. Potranno essere proposte all'Amministrazione comunale aree in progetto, previste all'interno del piano dei servizi.

I cambi di destinazione d'uso fra funzioni ammesse nei singoli tessuti della città soggetta a Piano delle Regole comporta la verifica della dotazione delle aree a servizi, a seconda della funzione che si va ad insediare rispetto a quella insediata. Pertanto il progettista che presenta un progetto per cambio di destinazione d'uso dovrà produrre un elaborato grafico-analitico nel quale evidenzia la dotazione attuale di servizi. Nel caso in cui si debba incrementare la dotazione di aree a servizi si prospettano tre possibilità:

- Reperimento in loco della quantità aggiuntiva di standard richiesta dal cambio di destinazione d'uso;
- Reperimento nel raggio di 500 mt della quantità aggiuntiva di standard richiesta dal cambio di destinazione d'uso;
- Richiesta di monetizzazione totale o parziale all'amministrazione comunale secondo le tariffe definite dal comune.

Le aree a servizi da reperire derivanti dal cambio di destinazione d'uso non possono essere già aree a servizi pubblici esistenti o aree asservite ad uso pubblico.

Per quanto concerne la destinazione d'uso commerciale si dovrà prevedere l'ammissibilità dell'apertura, ampliamento o trasferimento delle attività di vendita al dettaglio, che è subordinata alla verifica dei vincoli di natura urbanistica come da Piano del Commercio allegato al presente PGT.

I mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie, inerenti edifici o aree sede di attività commerciali, sono subordinati alla medesima verifica.

Art. 20 - Aree per servizi all'interno di nuovi interventi: parametri

Gli interventi edilizi sono classificati dall'art. 3 del DPR 380/2001. A maggiore specificazione si distingue, in base a sentenza Corte di Cassazione 10 settembre 2019 n. 37464, tra "ristrutturazione edilizia pesante" per cui si intende la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (senza demolizione e ricostruzione) ovvero caratterizzato da modifiche della volumetria complessiva o dei prospetti, la cui realizzazione necessita del preventivo rilascio del permesso di costruire, per "ristrutturazione edilizia leggera" non avendo nessuna delle caratteristiche sopra indicate, non vi è necessità del permesso di costruire ma è sufficiente la semplice SCIA.

Gli Ambiti di Trasformazione, Piani attuativi, i cambi di destinazione d'uso all'interno del NAF e consolidata e gli interventi di ristrutturazione edilizia (così detta pesante) e nuova costruzione, che modifichino il bisogno di servizi e/o il numero di utenti e persone insediate (aumento del carico urbanistico), devono destinare aree per servizi pubblici.

La dotazione di servizi è stabilita in una quota minima a seconda della destinazione d'uso, da reperire in loco o monetizzare (fatta salva specifica indicazione prevista nelle presenti norme), così definita:

- 30mq/ab per gli interventi residenziali di cui 12mq/ab in loco, e la differenza obbligatoriamente monetizzata per i PdCC e i PA;
- Il 10% della superficie coperta per gli interventi industriali/artigianali;
- 1/10 della SL per gli esercizi di vicinato commerciali esterni al NAF;
- Zero per gli esercizi di vicinato nel NAF;
- Il 100% della SL per gli interventi commerciali con SL oltre 150 mq e fino a 1500 mq;
- 10mq/100mq della SL per gli interventi direzionali-terziari;
- 1 posto auto ogni due camere + 1/10 della SL degli spazi comuni per attività ricettive.

Nel caso di mix funzionale, la quota di standard viene calcolata in base alla percentuale di funzione insediata.

Art. 20.1 - Esercizi di vicinato

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali o all'ampliamento di esistenti, è stabilita dalle seguenti norme.

Art. 20.2 - Medie strutture di vendita

Per le medie strutture di vendita la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita, sono consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento. I mutamenti di destinazioni d'uso di superfici maggiori a mq. 150,00 di SL, con opere o senza opere, questi ultimi riguardanti esclusivamente sedi di esercizi commerciali, comportano la verifica dell'Amministrazione Comunale in relazione alla necessità del reperimento di eventuali aree per servizi aggiuntive, effettuata caso per caso, tenendo conto:

- delle precedenti modifiche d'uso che abbiano già interessato l'area o l'edificio;
- delle costituzioni di aree per servizi che abbiano già interessato l'area o l'edificio;
- della dotazione nella zona di spazi per servizi;
- della necessità di spazi per servizi correlati all'affluenza veicolare presunta della nuova destinazione d'uso dell'area o dell'edificio, rispetto alla destinazione in essere.

Art. 21 - Servizi di progetto di proprietà privata: attuazione

Nelle aree di proprietà privata, azionate a servizi, gli stessi possono essere realizzati dai proprietari con convenzione con il comune

L'Amministrazione Comunale può sempre ricorrere all'esproprio quale strumento per la realizzazione dello della destinazione a servizi, con pagamento dei diritti volumetrici e del valore di esproprio dell'area, o acquisire l'area con l'attribuzione di corrispondenti diritti volumetrici su altra area.

I privati che cedono l'area destinata a servizi al comune prima della procedura di esproprio o della compensazione come sopra previsto, ricevono un premio con la maggiorazione dei diritti volumetrici del 10% della SL da annotare nel registro comunale dei diritti volumetrici.

Art. 22 - Attuazione della REC – Rete ecologica comunale

La tavola PdS.03 – REC-Rete ecologica comunale rappresenta la REC, in scala 1:5000, in riferimento a quanto richiesto dalla DGR 10962/2009, capitolo 5.

La REC si attua:

- con filari alberati lungo le strade esistenti con alberi di seconda/terza grandezza e sesto di impianto massimo di 6,00 m,
- alberature nelle aree libere, con soggetti di prima/seconda grandezza ogni 80 mq,
- con le aree a verde privato, come normate nelle NTA del Piano delle regole,
- nuovi parcheggi devono prevedere un albero ogni due stalli, comunque realizzati,
- è sempre ammessa la messa in opera di arbusti.
- con l'utilizzo delle somme versate al comune
- con la previsione di corridoi verdi urbani

Lungo i Corridoi ecologici comunali da implementare, come rappresentati nella Tavola PdS.03, sono vietati costruzioni interferenti con la continuità della rete stessa.

Per la Rete ecologica regionale e la Rete ecologica provinciale, vengono recepiti le norme del PTR e del PTCP.

Art. 23 - Gli impegni a cedere

Dall'analisi della documentazione presente in Comune di Verano Brianza è emerso che vi sono impegni a cedere da parte dei privati nei confronti dell'amministrazione comunale, legate al rilascio di concessioni edilizie.

Molti di questi impegni a cedere non sono mai stati concretizzati, per cui non è mai stato eseguito un passaggio di proprietà dal privato al pubblico. Alcuni impegni a cedere hanno comportato lo scomputo oneri, mentre altri erano cessioni gratuite di standard da effettuare.

Le aree gravate da impegni a cedere non sono state conteggiate nel calcolo della dotazione di aree a servizi esistenti.

Il Piano dei Servizi prevede due possibilità, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida che l'area non è di suo interesse:

- **Impegni a cedere che non hanno comportato lo scomputo oneri:** il privato può riscattare l'area soggetta ad impegno a cedere pagando al Comune la somma di 50€/mq. La destinazione attribuita nel Piano delle Regole "verde privato vincolato" è subordinata alla corresponsione al comune della somma sopra indicata in modo da risolvere la questione dell'impegno a cedere, altrimenti l'area rimane ancora gravata da tale servitù;
- **Impegni a cedere che hanno comportato lo scomputo oneri:** il privato può riscattare l'area soggetta ad impegno a cedere pagando al comune la somma di 100€/mq. La destinazione attribuita nel Piano delle Regole "verde privato vincolato" è subordinata alla corresponsione al Comune della somma sopra indicata in modo da risolvere la questione dell'impegno a cedere, altrimenti l'area rimane ancora gravata da tale servitù.

Nel caso in cui l'amministrazione decida che l'area gravata da impegni a cedere è di suo interesse oppure è già presente un'infrastruttura pubblica si procederà con la formalizzazione definitiva dell'impegno a cedere.

La risoluzione delle criticità degli impegni a cedere comporta variante puntuale al Piano dei Servizi.

Art. 24 - Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi

Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici destinati ad usi diversi dal parcheggio, l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire anche mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con cui il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione, si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal Piano dei Servizi ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo i criteri convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La convenzione definisce la durata della servitù: al termine la stessa può essere rinnovata anche con diverse condizioni, o in alternativa ceduta al comune in cambio di diritti volumetrici, sulla base di una stima che ne valuti il valore allo stato.

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono

preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento.

Il vincolo delle aree destinate a servizi asservite a piani attuativi non decade, in quanto partecipa dei diritti dello stesso piano.

È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il termine di cinque anni dalla approvazione del PGT, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che il comune espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto.

Su qualsiasi area a destinazione residenziale è possibile la realizzazione di servizi convenzionati su proposta delle proprietà.

Art. 25 - Programmazione del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio e può essere modificato e aggiornato ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e smi.: il Comune in sede di bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti. Tutti gli ambiti esistenti e di progetto del piano dei servizi e dei servizi derivanti dagli Ambiti di trasformazione o Piani attuativi, possono essere messi in alienazione da parte dell'amministrazione comunale, previa verifica dei parametri globali del piano dei servizi che non potranno scendere sotto i 30 mq/ab e secondo le modalità previste dalla normativa regionale e nazionale per l'alienazione delle aree comunali, con un indice territoriale base di 0,30 mq/mq.

Art. 26 - Localizzazione delle attività e rapporto con il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale

L'insediamento di attività in tutti gli ambiti è subordinato al rispetto delle prescrizioni del PGT relativamente alle destinazioni d'uso consentite.

Le attività insediate non devono recare molestia di ogni genere agli insediamenti finitimi.

Per le emissioni sonore massime consentite in ogni ambito del PGT, si fa riferimento al vigente Piano di Zonizzazione Acustica che dovrà essere aggiornato entro dodici mesi dall'approvazione del PGT, come previsto dall'art.4 della LR. 13/2001.

Art. 27 - Casi particolari del Piano dei Servizi

Tavola PS.02, Servizi in progetto," sono individuati, con apposita simbologia, dei casi particolari di intervento che devono rispondere a delle condizioni obbligate per poter mettere in atto le trasformazioni consentite dal Piano dei Servizi.

Art. 28 - Casi particolari del piano dei servizi: Rif_3

Nell'ambito individuato nella Tavola PS.02, Servizi in progetto, con l'identificativo Rif_3 è consentita la realizzazione, da parte dei privati, di parcheggi completamente interrati asserviti ad uso pubblico nel sottosuolo e/o di parcheggi in superficie con superfici drenati, all'interno di un adeguato contesto ambientale a verde piantumato.



Caso particolare Rif_3, sito in Viale Lombardia

Art. 29 - Casi particolari del piano dei servizi: Rif_4

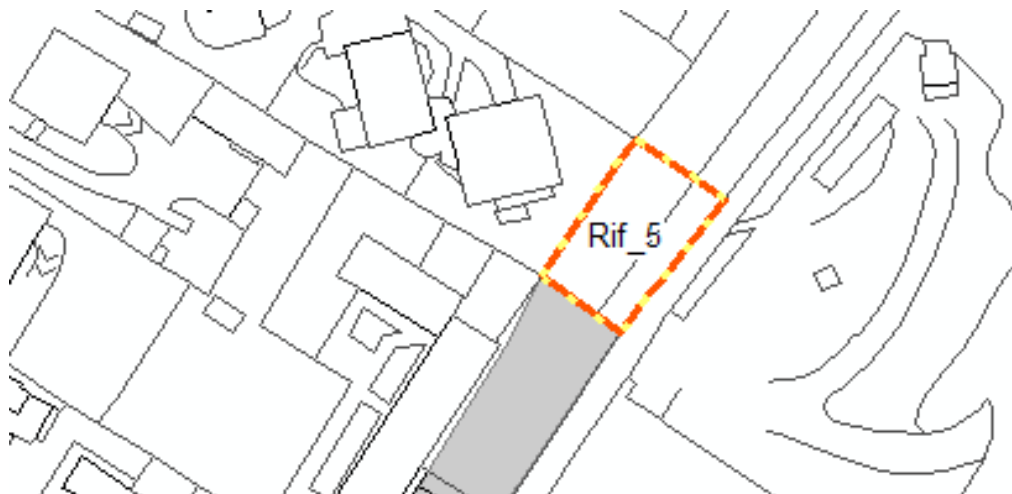
Il servizio individuato con apposita simbologia nella Tavola PS.02, Servizi in progetto, con identificativo Rif_4 di proprietà della Provincia di Monza e Brianza. Il comune di Verano Brianza si è attivato per la cessione di detto servizio al patrimonio disponibile del comune. A seguito dell'acquisizione nelle proprietà comunali di tale servizio, i privati che presenteranno interesse nella gestione del parcheggio potranno formulare apposita richiesta all'amministrazione comunale di assoggettamento ad uso pubblico, regolato da apposito regolamento concordato fra le parti.



Caso particolare Rif_4, sito in Via Comasina

Art. 30 - Casi particolari del piano dei servizi: Rif_5

Il servizio individuato con apposita simbologia nella Tavola PS.02, Servizi in progetto, con identificativo Rif_5, nella sua realizzazione dovrà seguire l'allineamento riportato in tavola, in modo che possa essere mantenuta una distanza di 5 ml dall'edificato.



Caso particolare Rif_5, sito in Strada comunale del cimitero

Art. 31 - Casi particolari del piano dei servizi: Rif_6

Il servizio individuato con apposita simbologia nella Tavola PS.02, Servizi in progetto, con identificativo Rif_6, nel complesso facente parte dell'area "Residenza il Parco-BCC di Carate Brianza" sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 18 delle vigenti NTA del PTC del Parco Valle del Lambro.



Caso particolare Rif_6, sito tra le vie N. Sauro e A. De Gasperi