



# Città di Desio

## Piano di Governo del Territorio

### Piano dei Servizi

#### *Disposizioni di attuazione*

*Testo modificato in seguito all'accoglimento totale e/o parziale delle  
osservazioni pervenute dopo l'adozione*



**Politecnico di Milano**  
Dipartimento di  
Architettura e Pianificazione

Responsabili:

prof. Maria Cristina Treu  
arch. Carlo Peraboni

gruppo di lavoro:

dott. Paola Marzorati  
arch. Sara Zorzolo  
con dott. Alessandro Trapani

Consulenza legale:

Avv. Mario Viviani  
dott. Andrea Bagnasco

**Città di Desio**

Settore Governo del Territorio  
Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica

settembre 2008

maggio 2009

aggiornato

giugno 2009

Versione 19.05.2009

(25.5; 10.7; 16.7; 18.7; 23.7; 25.7; 5.9; 11.9; 19.9; 21.9)

COMUNE DI DESIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

*Piano dei Servizi - PdS*

*Disposizioni di attuazione*

## INDICE

*Contenuti ed elaborati costitutivi.-*

### DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

*Articolo 1.- Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari.-*

*Articolo 2.- Modifica delle destinazioni specifiche.-*

*Articolo 3 - Attuazione del Piano dei Servizi.-*

*Articolo 4.- Indici e parametri.-*

*Articolo 5.- Dotazione di aree a servizi.-*

*Articolo 6.- Monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito d'intervento della dotazione di aree per servizi.-*

*Articolo 7.- Edilizia residenziale pubblica.-*

*Articolo 8.- Aree di connessione alla rete dei valori paesaggistico-ambientali ed ecologici (ponte verde di attraversamento della Pedemontana).-*

*Articolo 9.- Parco Locale di Interesse Sovracomunale da realizzare negli ambiti di trasformazione.-*

*Articolo 10.- Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa.-*

### ***Contenuti ed elaborati costitutivi.-***

Il Piano dei Servizi (PdS) determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, costituito dalla popolazione stabilmente residente, da quella che il Documento di Piano prevede sarà insediata e da quella gravitante sul territorio comunale anche in relazione alla funzione di polo attrattore riconosciuta al Comune dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Per soddisfare le relative esigenze, il PdS conferma le attrezzature ed i servizi esistenti eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione od il potenziamento ed individua le nuove attrezzature da realizzare ed i nuovi servizi da rendere definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.

Il Piano dei Servizi è costituito, oltre che dalle seguenti disposizioni, dalla Relazione, dalle Schede del rilievo analitico delle attrezzature e dei servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti, nonché dalle seguenti tavole: PS1 - Progetto del sistema dei servizi e degli spazi pubblici; PS2 - Sistema dei servizi comunali. Proprietà e tipologia; PS3 - Sistema dei servizi comunali. Approfondimenti. Il Piano dei Servizi è altresì integrato dal Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS).

\*

## **DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

### ***Articolo 1.- Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari.-***

1.1.- Le diverse destinazioni specifiche ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale sono indicate nella tavola PS2 con le seguenti sigle:

- istruzione e assistenza alla prima infanzia (IS): asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole secondarie inferiori, scuole secondarie superiori;
- istruzione universitaria (IU): facoltà, dipartimenti, centri di ricerca
- verde sportivo e ricreativo (V): verde pubblico attrezzato, parco urbano o parco locale d'interesse sovracomunale, verde connettivo naturalistico, impianti sportivi, aree di sosta dei percorsi ciclopedonali;
- attrezzature di interesse collettivo (IC): Comune e relativi impianti amministrativi ed operativi, stabilimento ospedaliero, servizio farmaceutico comunale, centri di assistenza socio-sanitaria, strutture ricreative e sedi di associazioni culturali, servizi per gli anziani, servizi per i minori, poste e telecomunicazione, infrastrutture tecnologiche e servizi vari, attrezzature cimiteriali, sedi ed impianti per servizi di volontariato e di assistenza alla persona, sedi della protezione civile, sedi per l'assistenza veterinaria e per la protezione animale;
- edilizia residenziale pubblica (ERP)
- attrezzature per servizi religiosi (AR): chiese con il rispettivo sagrato ed altri luoghi di culto, oratori ed in genere immobili per attività sportive, ricreative, educative, sociali e culturali connesse all'attività religiosa, immobili destinati alla residenza dei Ministri di culto e del personale di servizio, centri religiosi e per la formazione religiosa;
- parcheggi pubblici o di interesse pubblico (P): parcheggi per la residenza, parcheggi per le destinazioni diverse dalla residenziale.

1.2.- L'uso specifico di singole aree o beni eventualmente non indicato nella tavola PS2 s'intende quello in essere alla data del 30 settembre 2008 o, comunque, quello a verde o a parcheggio.

1.3.- Nelle aree per attrezzature cimiteriali è consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori nonché locali per l'attività di custodia o di gestione dell'attrezzatura principale.

#### ***Articolo 2.- Modifica delle destinazioni specifiche.-***

2.1.- Le destinazioni specifiche a parco urbano, a sede principale del Comune, ad attrezzature cimiteriali, a chiese ed altri servizi religiosi sono considerate strategiche e pertanto non modificabili se non previa approvazione di variante del PdS.

2.2.- Le altre destinazioni specifiche possono essere sostituite con diversa destinazione specifica mediante motivata deliberazione del Consiglio comunale che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante.

#### ***Articolo 3 - Attuazione del Piano dei Servizi.-***

3.1.- Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e servizi diversi dal parcheggio, l'attuazione del PdS può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente sia mediante l'attuazione diretta ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento è assicurato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione- s'impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal PdS 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 convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è fissata a tempo indeterminato: essa permane almeno con il permanere della destinazione ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale.

3.2.- Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici non di interscambio (individuati questi ultimi dal PdS o dal programma urbano dei parcheggi ovvero a mezzo di progetto esecutivo o di atto ricognitivo che verifichi puntualmente il fabbisogno di tali attrezzature), l'attuazione del PdS può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione- si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo e -ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità- nel sottosuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate convenzionalmente. Il suddetto assoggettamento può prevedere anche, ove si tratti di aree a tal fine individuate dal programma urbano dei parcheggi, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli -ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali- con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a

parcheggio pubblico prevista dal PdS ed il proprietario deve assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio di uso pubblico, così da mantenere quest'ultimo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati. Comunque: le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia; le servitù permangono con il permanere della destinazione di PdS.

3.3.- Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali comunali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale e ciclistica, l'attuazione del PdS avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente.

3.4.- Le disposizioni di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 non si applicano alle aree comprese negli *ambiti di trasformazione* e nelle aree di completamento soggette a piano attuativo.

3.5.- I corridoi destinati alle future infrastrutture stradali d'interesse nazionale o regionale sono definiti con l'approvazione dei relativi progetti ad opera degli enti e degli organi individuati dalle disposizioni speciali vigenti in materia.

#### **Articolo 4.- Indici e parametri.-**

4.1.- La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto approvato dal competente organo amministrativo.

4.2.- Nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - Rapporto di copertura max. 50% - per le aree classificate come edilizia residenziale pubblica (ERP) e servizi per l'istruzione (IS) e (IU);

Uf = 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - Rapporto di copertura max. 70% - per le aree classificate come attrezzature di interesse collettivo (IC) e attrezzature per servizi religiosi (AR);

Uf = 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - Rapporto di copertura max. 40% - per le aree classificate come verde sportivo e ricreativo (V) e (P).

4.3.- Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione del progetto esecutivo tenendo conto ad esempio della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale.

4.4.- Nel caso di cessione gratuita al Comune di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinata da piani attuativi o da atti di programmazione negoziata possono essere attribuite aree in permuta o diritti edificatori nella misura massima di 0,25 m<sup>2</sup> di Sup per ogni m<sup>2</sup> di superficie dell'area ceduta. Detti diritti edificatori potranno essere utilizzati negli *ambiti di trasformazione* e nelle aree di completamento nonché nei tessuti R4, P2 e P3, nei limiti per essi stabiliti.

#### **Articolo 5.- Dotazione di aree a servizi.-**

Gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i piani attuativi ed i permessi di costruire convenzionati debbono prevedere la dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale indicata nelle *Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico degli ambiti di trasformazione* e nelle *Schede operative per l'attuazione delle*

aree di completamento a piano attuativo nonché dalle specifiche disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole. Tale dotazione non può comunque essere inferiore a:

18 m<sup>2</sup> / abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 150 m<sup>3</sup> / abitante;

100 m<sup>2</sup> /100 m<sup>2</sup> di Slp per le destinazioni commerciali e terziarie;

10 m<sup>2</sup> /100 m<sup>2</sup> di Slp per le destinazioni industriali e/o artigianali;

#### **Articolo 6.- Monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito d'intervento della dotazione di aree a servizi.-**

**6.1.-** In caso di intervento che il Piano delle Regole assoggetta a permesso di costruire convenzionato sono consentite, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi e salvo quanto stabilito in materia dal PdR, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche, oppure la cessione gratuita di pari superficie di aree esterne all'ambito dello specifico intervento scelte tra quelle indicate dalla tavola PS2 come "Aree di proprietà privata" o "Servizi o aree di nuova individuazione da acquisire al patrimonio pubblico". Tali possibilità non sono consentite nelle aree di completamento soggette a piano attuativo.

**6.2.-** Negli *ambiti di trasformazione*, la dotazione di aree a servizi individuata dalle relative *Schede* e quella ulteriore necessaria a soddisfare il prevedibile fabbisogno indotto dall'insediamento in progetto dev'essere assicurata nell'ambito del piano attuativo. Per la parte di aree a servizi che dovesse eccedere la metà della St sono però consentite, in luogo della cessione in sito ed in via alternativa tra loro: **a.-** la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche per una superficie doppia di quella non ceduta; **b.-** la cessione gratuita di aree esterne all'*ambito di trasformazione* in misura definita applicando il parametro 1,5 alla quantità delle aree non cedute in sito, scegliendo dette aree tra quelle indicate dalla tavola PS2 come "Aree di proprietà privata" o "Servizi o aree di nuova individuazione da acquisire al patrimonio pubblico".

#### **Articolo 7.- Edilizia residenziale pubblica.-**

**7.1.-** Le *Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico degli ambiti di trasformazione* e le *Schede operative per l'attuazione delle aree di completamento a piano attuativo* indicano l'eventuale quantità di Sup per l'insediamento di edilizia residenziale pubblica o di edilizia popolare convenzionata a prezzo od a canone limitato.

**7.2.-** I singoli piani attuativi possono prevedere altresì l'insediamento di edilizia residenziale sociale a canone locatizio convenzionato.

#### **Articolo 8.- Aree di connessione alla rete dei valori paesaggistico-ambientali ed ecologici (ponte verde di attraversamento della Pedemontana).-**

**8.1.-** A compensazione e mitigazione della Pedemontana Lombarda, è prescritta una fascia a verde pubblico (*ponte verde di attraversamento dell'Autostrada Pedemontana*) di connessione tra l'area di salvaguardia contigua all'Ospedale di Desio e l'area del PLIS della Brianza Centrale oltre alla realizzazione di fasce di mitigazione ambientale e di protezione acustica ed alla realizzazione del percorso per la mobilità lenta indicato sulla tavola *PS1 – Progetto del sistema dei servizi e degli*

*spazi pubblici.*

**8.2.-** La realizzazione di tali fasce è a cura e spese degli enti realizzatori delle suddette infrastrutture e dovrà essere prevista all'interno dei progetti definitivi ed esecutivi.

***Articolo 9.- Parco Locale di Interesse Sovracomunale da realizzare negli ambiti di trasformazione.-***

Negli *ambiti di trasformazione* 2 e 3 è prevista la cessione gratuita di aree destinate all'istituzione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale.

***Articolo 10.- Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa.-***

**10.1.-** Si intende per *centro di telefonia in sede fissa* qualsiasi struttura ove è svolta, in via prevalente, l'attività di cessione al pubblico di servizi telefonici indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate nonché l'attività di vendita di schede telefoniche.

**10.2.-** L'insediamento di centri di telefonia in sede fissa è ammesso solo nell'*ambito di trasformazione* n.4 (ATR 4).