COMUNE DI
BIANDRONNO
(Provincia di Varese)

P.G.T.
variante 1

PIANO DEI SERVIZI

Coordinatori ed estensori
della Variante 1:

Arch. Giuseppe Barra
Arch. Laura Meroni

Adottato:
Delibera C.C. n° 27 del 19/12/2023

Approvato:
Delibera C.C. n° 28 del 27/08/2024

Tavola modificata a seguito di osservazioni:

PdS

Norme di Attuazione

Data: agosto 2024

INDICE

CAPO I – PIANO DEI SERVIZI

ART. 1 – GENERALITA' – FINALITA' – PRINCIPI E ATTUAZIONE 3

ART. 2 – LE CATEGORIE DEI SERVIZI PUBBLICI 5

2.1 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 5
2.2 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA 6

ART. 3 – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI PER LA REALIZZAIZONE DEI SERVIZI 7

3.1 CRITERI GENERALI DI APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE 7
3.2 REALIZZAZIONE DEI SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 10
3.3 ACQUISIZIONE DELLE AREE DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE 11

ART. 4 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE 12

ART. 5 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE 13

ART. 6 - ZONE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA 15

6.1. SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (I) 15
6.2. SERVIZI PER ATTREZZATURE CIVICHE E DI INTERESSE COMUNE (IC) 15
6.3. ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE DI INTERESSE COMUNE (LC E SE) 16
6.4. ZONA A VERDE PUBBLICO NATURALE ED ATTREZZATO (V 17
6.5. AREE E ATTREZZATURE PER LO SPORT (SPORT) (PUBBLICHE O CONVENZIONATE) 17
6.6. ZONE PER I PARCHEGGI PUBBLICI (P) (PUBBLICI O CONVENZIONATI) 18
6.7. AREE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA IN AMBITO URBANO 18
6.8. AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI 19

ART. 7 - ZONE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI 20

ART. 8 - ZONE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE DEGLI INSEDIAMENTI TERZIARIO 20

ART. 9 - SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO (PRIVATI AD USO PUBBLICO CONVENZIONATI) 21

ART. 10 – IMPIANTI TECNOLOGICI 23

10.1 INFRASTRTTURE PER TELECOMUNICAZIONI (I) 23

ART. 11 – DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI NEI COMPARTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 25

ART. 12 – DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO 27

12.1 DISPOSIZIONI GENERALI 27
12.2 DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO PER GLI ESERCIZI COMMERCIALI 27
12.3 VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI CONSEGUENTE I MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO 28

ART. 13 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI 29

13.1 DISPOSIZIONI GENERALI 29
13.2 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO ATTIVITÀ COMMERCIALI. 29

ART. 14. AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ 30

14.1 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ 30
14.1 PISTE CICLABILI E PERCORSI PEDONALI 30

ART. 15 – COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI CON I PROGRAMMI TRIENNALI E ANNUALI DELLE OPERE PUBBLICHE 31

ART. 16 – COORDINAMENTO CON IL DOCUMENTO DI PIANO ED IL PIANO DELLE REGOLE 31

ART. 17 – REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE 31

CAPO II – RETE ECOLOGICA COMUNALE

ART 19 - INDIRIZZI GENERALI PER LA RETE ECOLOGICA 32

ART 20 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE 35

20.1 CORRIDOI ECOLOGICI 36
20.1 VARCHI DA PRESERVARE 37

CAPO I – PIANO DEI SERVIZI

ART. 1 – GENERALITÀ – FINALITÀ – PRINCIPI E ATTUAZIONE

Il Piano dei Servizi, definito dall' art. 9 , della L. R. 12 / 2005 e s.m.i., ha come finalità essenziale quella di "assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica nonché i servizi necessari alla popolazione ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione ed al mantenimento di corridoi ecologici ed alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale a supporto delle funzioni insediate e previste".

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.

Le prescrizioni in esso contenute, con l'identificazione delle aree riservate alla realizzazione della nuova viabilità e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante e configurano vinco- lo espropriativo delle stesse.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che ammettono la possibilità di attuazione diretta degli interventi da parte dei proprietari o di altri soggetti interessati e che pertanto non riservano esclusivamente all'amministrazione pubblica la titolarità di intervento.

Per quanto attiene le reti dei sottoservizi, il Piano dei Servizi rimanda a quanto previsto dal Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS).

Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile

Le previsioni del Piano dei Servizi integrano la dotazione delle attrezzature e dei servizi esistenti, e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione e/o l'attrezzatura delle aree indicate negli elaborati:

- PdS 2 Pianificazione dei servizi – Servizi in progetto e integrazione della viabilità e della mobilità
- PdS 3 Proposta di modifica e integrazione della rete ecologica
- PdS 5 Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano
- PdS Schede dei servizi di progetto.

L'acquisizione da parte del Comune potrà avvenire tramite acquisizione bonaria, per cessione a seguito di acquisizione da parte di privati dei diritti edificatori da allocare altrove o tramite cessione gratuita nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani Attuativi, nonché mediante esproprio.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per il potenziamento, il mantenimento e la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Per gli interventi di realizzazione di attrezzature e servizi nelle aree all'uopo destinate individuate dal Piano dei Servizi si applicano le definizioni relative agli indici ed ai parametri urbanistici ed edilizi delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Il Piano dei Servizi si compone dei seguenti elaborati:

PdS 1	Rilevazione dei servizi e delle attrezzature esistenti
PdS 2	Servizi in progetto e integrazione della viabilità e della mobilità ciclopedonale
PdS 03	Proposta di modifica e integrazione della rete ecologica
PdS 03 a	Rettifiche alla Rete Ecologica Campo dei Fiori - Ticino
PdS 04 a	Schede dei servizi esistenti
PdS 04 b	Schede dei servizi di progetto
PdS 05	Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi
PdS	Norme di Attuazione

ART. 2 - LE CATEGORIE DEI SERVIZI PUBBLICI

I servizi pubblici e di interesse pubblico connessi alla pianificazione urbanistica comunale sono suddivisi in due macro-categorie, definite agli articoli successivi:

- opere di urbanizzazione primaria
- opere di urbanizzazione secondaria

ART. 2.1 – LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi, aree e opere che costituiscono i requisiti necessari e atti a rendere possibile l'edificabile di un'area e l'uso degli edifici.
Si intendono per opere di urbanizzazione primaria quelle specificate dall'art. 44, comma 3, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e perciò, esemplificativamente, sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete 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.

Sono pertanto classificabili come opere di urbanizzazione primaria:

a) le strade che costituiscono la maglia viaria urbana e quelle a servizio del lotto edificabile, idonee alla mobilità;
b) i parcheggi pubblici ed i relativi spazi di sosta e di manovra al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie;
c) le aree attrezzate a verde complementari e adiacenti a strade e a parcheggi, le alberature stradali ed i relativi spazi;
d) le reti dei servizi tecnologici sottosuolo e soprasuolo relative a:
    - le condotte pubbliche per lo scolo delle acque chiare e luride, i relativi impianti ed opere accessorie (caditoie, pozzetti etc.);
    - le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie, che costituiscono la rete principale pubblica;
    - la rete e gli impianti di illuminazione delle aree stradali di cui al punto a;
    - la rete di distribuzione del gas metano;
    - la rete di distribuzione della rete telefonica e delle telecomunicazioni;
    - la rete di distribuzione dell'energia elettrica con i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione;
    - nonché i cavedi multiservizi e cavidotti che ospitano uno o più dei servizi a rete sopra elencati.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite preventivamente o contestualmente alla realizzazione degli interventi sia pubblici che privati, e comunque entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate, fatto salvo quanto diversamente disciplinato nelle specifiche convenzioni che regolano la realizzazione degli interventi.

ART. 2.2 – LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche costituiscono i requisiti urbanistici necessari a garantire le funzioni di vita associata alla città o alle sue parti, soddisfare le principali esigenze sociali dell'insediamento.
Si intendono per opere di urbanizzazione secondaria quelle specificate nell'art. 44, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Sono pertanto classificabili come opere di urbanizzazione secondaria in relazione alle diverse destinazioni d'uso:

a) opere di urbanizzazione secondaria relative alla residenza:

- **I.** Servizi ed attrezzature per l'istruzione di base (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo).
- **IC.** Le attrezzature civiche e di interesse collettivo - culturale, sociale e sanitario-assistenziale (municipio, delegazioni comunali, poste, biblioteche, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, case di riposo, case e cliniche di cura, ambulatori ecc.)
- **LC.** Gli impianti e le attrezzature destinate al culto religioso
- **SE.** Gli impianti e le attrezzature per servizi educativi e le strutture per il gioco e per lo sport,
- **GS**. Gli impianti e le attrezzature per il gioco e per lo sport
- **V.** Verde urbano: parchi, giardini ed il verde attrezzato per la ricreazione e lo svago collettivo;
- **P.** parcheggi pubblici al servizio della residenza e delle attività economiche del tessuto urbano.

b) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti produttivi e terziario direzionale:

- **P.** i parcheggi pubblici o privati di uso pubblico al servizio specifico degli insediamenti destinati ad attività economiche.

c) servizi di interesse sovracomunale: I G .
Servizi di interesse collettivo sovracomunale **ERP**
Strutture abitative di edilizia residenziali pubblica

Completano inoltre la ricognizione dei servizi le strutture e gli impianti tecnologici, classificati sugli elaborati del Piano dei Servizi

- **Cim.** Cimitero;
- **IT.** le attrezzature e gli impianti tecnologici

Sono parificati alle opere di urbanizzazione secondaria le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio, alla raccolta differenziata o al trattamento dei rifiuti, e i cimiteri.

ART. 3 – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale.

La realizzazione delle strutture destinate a tali servizi, in forza di quanto stabilito dal PGT, dal Piano dei servizi, nonché dal piano attuativo stesso in sede di sua formazione, potrà essere direttamente realizzata dal privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione ed in relazione al valore aggiunto dell'insediamento per effetto delle funzioni insediate (standard qualitativo).

ART. 3.1 CRITERI GENERALI DI APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

Alle aree di nuova previsione destinate a servizi, non comprese all'interno degli ambiti di trasformazione o delle aree assoggettate direttamente a piano attuativo/permesso di costruire convenzionato, è attribuita una capacità edificatoria teorica in relazione alla loro localizzazione ed alla specifica connotazione, come riportato nell'elaborato Tav PdS 5 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano".

Il PGT di Biandronno opera attraverso meccanismi di perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica come meglio definiti all'art. 4.4 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

La perequazione si articola come segue:
- perequazione di comparto;
- perequazione diffusa;

Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di perequazione diffusa e di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, sia con la commercializzazione dei diritti edificatori, finalizzati al perseguimento degli obiettivi di attuazione del Piano dei Servizi per la realizzazione di strutture e verde pubblico, sia mediante permute o altre forme consentite dalla legge. Il meccanismo della compensazione può inoltre essere finalizzato a consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale del PGT. nonché a consentire il trasferimento di volumetrie da aree edificabili ad aree individuate a tale scopo dal PGT, finalizzate ad una migliore distribuzione dell'edificazione nel territorio comunale o al recupero di aree nell'interesse collettivo ai fini di una riqualificazione ecologica e/o paesaggistica.

Per le **aree di atterraggio dei diritti edificatori,** finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di cui al punto precedente, la capacità edificatoria (Id) teorica aggiuntiva è data dall'acquisizione di diritti edificatori che il PGT ha assegnato alle aree destinate a servizi e infrastrutture di attuazione del piano dei servizi; i proventi dei diritti ceduti dall'Amministrazione Comunale sono finalizzati all'attuazione degli interventi strategici previsti dal piano dei servizi.

Il conferimento dei diritti volumetrici utilizzati ai fini di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

Negli interventi di edificazione diretta l'acquisizione e l'utilizzo dei diritti edificatori deve essere documentato mediante certificazione dei diritti edificatori rilasciata dall'Amministrazione Comunale e trascritta su apposito registro.

L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato di servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui ai commi precedenti

L'individuazione degli ambiti su cui è ammesso l'atterraggio dei diritti edificatori è disciplinata:

- per il Documento di Piano nelle specifiche schede d'intervento per gli ambiti AT (Trasformazione) e ACR (riqualificazione) allegate alle Norme di Attuazione,
- per il Piano delle Regole dall'art. 4.4 "Attuazione del Piano delle Regole e Meccanismi di Perequazione" delle Norme di Attuazione, nei limiti ed in relazione alle specifiche definite per i diversi ambiti dalle relative norme.

Per le aree di perequazione la capacità teorica si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I diritti volumetrici possono essere utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione, di completamento, nonché nelle aree ad attuazione diretta degli interventi di nuova edificazione, in cui è ammesso l'atterraggio di tali diritti edificatori, nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi generali, delle specifiche schede relative agli ambiti di intervento, nonché delle norme del PR, relative alla disciplina d'intervento dei diversi ambiti territoriali e delle aree interessate.

Le disposizioni del presente e dei successivi articoli trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT ed in particolare:

a) <u>sono aree di atterraggio dei diritti edificatori</u> finalizzate all'attuazione del piano dei Servizi

- gli ambiti di trasformazione di nuova previsione (AT), disciplinati dalle norme di attuazione e dalle schede d'ambito allegate del Documento di Piano: perequazione di comparto per le aree interne all'ambito destinate a servizi ed infrastrutture generano diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, nonché acquisizione diritti edificatori per attuazione piano dei servizi extra-comparto con capacità edificatoria aggiuntiva IT d
- gli ambiti di trasformazione finalizzati alla rigenerazione urbana nei casi in cui le norme specifiche d'ambito lo prevedano e/o in caso di programmazione negoziata, disciplinati dalle norme di attuazione e dalle schede d'ambito allegate alle norme di piano: perequazione di comparto per le aree interne all'ambito destinate a servizi ed infrastrutture generano diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, nonché acquisizione diritti edificatori per attuazione piano dei servizi extra-comparto
- gli ambiti di completamento del TUC (PA n – AC n) soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato; perequazione di comparto per le aree interne all'ambito destinate a servizi ed infrastrutture, generano diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, nonché acquisizione diritti edificatori, ove previsto da specifiche prescrizioni normative, per attuazione piano dei servizi extra-comparto con capacità edificatoria aggiuntiva Id
- i lotti ad edificazione diretta all'interno del TUC per i quali il Piano delle Regole ammetta la possibilità del ricorso ad incentivi e premialità mediante l'acquisizione (facoltativa) di diritti edificatori aggiuntivi alla capacità edificatoria propria finalizzata alla compartecipazione alla realizzazione di servizi ed infrastrutture o alla realizzazione di interventi di mitigazione ambientale
- gli interventi di ampliamento delle attività economiche (commerciali, direzionali e ricettive) per i quali le norme di attuazione del Piano Regole prevedano il reperimento della capacità edificatoria ammessa mediante l'acquisizione dei diritti edificatori dalle aree soggette a perequazione.

b) <u>sono aree che generano diritti edificatori</u>

- **le aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici**, da acquisire nonché quelle di proprietà pubblica destinati ad ospitare servizi ed attrezzature pubbliche non ancora realizzati alla data di adozione del presente PGT, come meglio definiti in sede di determinazione delle previsioni del Piano dei Servizi, nell'elaborato grafico Tav PdS 5 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano". Nella tabella allegata a tale elaborato è indicato per ciascuna area lo specifico indice di edificabilità con cui determinare i diritti edificatori che il PGT assegna all'area, da trasferire mediante meccanismi perequativi alle aree edificabili in cui è ammesso l'atterraggio di tali diritti, previa

cessione all'Amministrazione Comunale. delle aree per servizi che alla data di adozione del presente PGT non risultano di proprietà comunale;

- **le aree a verde di valore ambientale o ecologico/paesistico** destinate ad interventi di mitigazione e conservazione del verde naturale in ambito urbano o alla realizzazione della rete ecologica, individuate negli elaborati di PGT relative ai servizi o alla realizzazione della rete ecologica in ambito urbano, nonché nell'elaborato Tav PdS 5 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano".

  In tali fattispecie rientrano in particolare tra gli interventi previsti dal piano:

  1) **le aree a verde per servizi o di mitigazione ambientale individuate all'interno dei comparti relativi agli ambiti di trasformazione o di completamento**, per le quali si applicano le indicazioni e le prescrizioni definite dalle relative schede d'ambito che prevedono il ricorso alla perequazione di comparto con l'assegnazione di un indice di edificabilità unitario esteso a tutte le aree comprese nel comparto e la concentrazione della capacità edificatoria esclusivamente entro le aree destinate ad ospitare insediamenti e servizi

  2) **le aree a verde di tutela interne al tessuto urbano,** intendendo come tali le aree che il piano intende conservare quali aree a verde in ambito urbano in condizioni di naturalità, riconoscendone la valenza ambientale o paesistica, destinate ad interventi di mitigazione e conservazione del verde naturale alla realizzazione della rete ecologica, individuate negli elaborati di PGT relative ai servizi o alla realizzazione della rete ecologica in ambito urbano, espressamente individuata nell'elaborato Tav PdS 5 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano.

- **le aree destinate a viabilità di nuova previsione**, sia quelle inserite in ambiti di trasformazione (perequazione di comparto) sia per quelle interne al tessuto urbano consolidato, interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture di mobilità o all'ampliamento-adeguamento dell'esistente; per quelle interne al tessuto urbano consolidato, il piano prevede il trasferimento della capacità edificatoria nella parte edificabile del medesimo mappale, o il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire ad altre aree in caso di mappali che non appartengano alle medesime proprietà dei lotti confinanti con la strada. Il trasferimento della capacità edificatoria relativa alle aree in cessione per la realizzazione della strada è da considerare aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria che le norme ammettono sul lotto in relazione ai parametri edificatori ed è pertanto utilizzabile in deroga ai parametri di zona, con eccezione dell'altezza massima e delle distanze.
  La capacità edificatoria assegnata a tali aree è così determinata:
  - per le aree destinate a viabilità interne a comparti assoggettati a pianificazione attuativa (AT – PA) o a permesso di costruire convenzionato (PCC) è ottenuta applicando alla superficie interessata l'indice di edificabilità del comparto
  - per le aree interessate da interventi di adeguamento della viabilità contigue a lotti edificabili di cui risultano parte integrante nell'individuazione dei mappali catastali, è ottenuta applicando alla superficie interessata l'indice di edificabilità dell'ambito in cui il mappale ricade come definito dalla disciplina delle aree del Piano delle Regole, o pari a if= 0,05 mq./mq. se l'indice previsto per l'ambito afferente risulta inferiore a tale valore.

ART. 3.2 REALIZZAZIONE DEI SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NELLE AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA,

Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa od a trasformazione mediante il ricorso ad atti di programmazione negoziata, nonché le aree individuate dal PGT che si attuano mediante permesso di costruire convenzionato o intervento diretto cui è assegnato indice di edificabilità aggiuntivo per l'acquisizione dei diritti edificatori, concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi mediante la cessione delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi, secondo le modalità definite dalle presenti norme, e dalle prescrizioni di inter- vento dettate dal PGT per i rispettivi ambiti di intervento.

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa secondo le disposizioni delle schede relative agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, i fabbisogni di servizi potranno essere meglio dettagliati e contestualizzati alle necessità eventualmente emergenti da parte dell'amministrazione comunale nei suoi documenti programmatori o nel Programma Opere Pubbliche (pur sempre mantenendo l'equilibrio generale finanziario e tecnico-qualitativo delle diverse schede di ambito e degli obblighi di cessione all'amministrazione comunale relativamente allo standard qualitativo attribuito come obbligo a ciascun ambito di trasformazione), senza che questo comporti l'applicazione della procedura di variante al piano dei servizi stesso.

Qualora in sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, si evidenziasse la necessità di procedere alla non completa realizzazione dei servizi previsti per la singola scheda di ambito, sarà comunque possibile valutare o la loro corresponsione attraverso un percorso di determinazione del valore di monetizzazione delle stesse.
La monetizzazione in sostituzione della cessione delle aree delle aree destinate a servizi nell'ambito dei piani attuativi è ammessa, salvo che per le quantità di aree destinate a servizi specificamente identificate nelle tavole della disciplina delle aree entro i perimetri dei suddetti piani attuativi.

Alle aree di nuova previsione destinate a servizi non comprese all'interno delle aree assoggettate direttamente a piano attuativo, come definite dalla normativa del Documento di Piano, è attribuita una capacità edificatoria che non può essere realizzata direttamente nell'area ma che deve essere trasferita, mediante meccanismi perequativi alle aree di atterraggio dei diritti edificatori.
Per le aree di perequazione la capacità edificatoria si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I diritti volumetrici possono essere utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi generali e delle specifiche schede relative agli ambiti di intervento delle aree interessate.

I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, alle aree assoggettate a Piano attuativo, per i quali il PGT ammette la determinazione della capacità edificatoria mediante l'applicazione di meccanismi di perequazione.

ART. 3.3 - ACQUISIZIONE DELLE AREE DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O REALIZZAZIONE DIRETTA DA PARTE DELLA PROPRIETÀ

L'uso delle aree destinate alla realizzazione di servizi da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipulazione di una convenzione, da approvarsi da parte della Giunta Comunale, con la quale si costituisce servitù di uso pubblico perpetuo a carico delle aree e delle costruzioni previste, ovvero si concede il diritto di superficie per la loro realizzazione.

Tali opere dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa vigente in materia di appalti pubblici di lavori, servizi e forniture.

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente per 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 del- le opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento di attuazione che ne preveda la realizzazione.

È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativi, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

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.

ART. 4 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE

Le aree per attrezzature e servizi di pubblica utilità hanno come destinazione d'uso una specifica attività di interesse pubblico; tale destinazione d'uso è comunque ammessa anche al di fuori delle zone specificamente indicate negli elaborati costitutivi il PGT.
Le specifiche destinazioni riportate sulle tavole di PGT per ogni singola area hanno valore programmatico, a meno dei casi espressamente individuati come vincolanti.
L'edificazione deve avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri stabiliti dalle presenti norme.

Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, vi è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.

ART. 5 – SERVIZI E AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE ESISTENTI O PREVISTI DAL PGT

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 o altri atti di programmazione negoziata, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o convenzionati da regolamento d'uso nell'interesse pubblico o collettivo, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero 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 non residente eventualmente servita.

Nelle aree destinate dal PGT alla realizzazione di nuovi servizi è consentito completare le attrezzature esistenti o realizzare nuove attrezzature e edifici, in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Di norma l'utilizzazione delle aree è attuata dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti mediante intervento diretto, previa approvazione di apposito progetto esecutivo da parte dell'organo comunale preposto.

È comunque ammessa, in forza della vigente legislazione, l'intervento diretto da parte del privato per la realizzazione delle opere, mediante apposita convenzione, in forza di obblighi nei confronti dell'A.C. per opere di urbanizzazione secondaria connesse a nuovi insediamenti nel territorio comunale, o mediante altre forme di parternariato pubblico-privato. L'intervento di soggetti privati, alla realizzazione delle opere, è comunque subordinato all'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'organo comunale preposto unitamente ad una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, che garantisca la destinazione vincolante di zona, l'utilizzazione pubblica e sociale delle opere stesse, nonché le modalità di controllo della Pubblica Amministrazione nella gestione dei servizi e le sanzioni per le inosservanze.

La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione. La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fidejusssorie.

La convenzione disciplina le modalità attuative e gestionali del servizio e dovrà prevedere:

- i poteri di controllo e vigilanza, da parte dell'Amministrazione Comunale, compreso l'eventuale potere sostitutivo della gestione ovvero la risoluzione del contratto nonché le sanzioni poste a carico del concessionario nel caso di inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione;
- Le caratteristiche costruttive e tipologiche delle attrezzature in genere destinate a servizi sia coperte che scoperte, ad un livello progettuale sufficiente a descriverne i dettagli almeno al livello definitivo;
- le caratteristiche tecnico-finanziarie dei servizi di uso pubblico nel caso di prestazioni, quali accessi tariffari agevolati, riserve di uso, ecc.;
- le eventuali garanzie tecnico-finanziarie o estremi di accreditamento delle strutture sociosanitarie per il mantenimento della destinazione ad uso pubblico;
- una relazione tecnico-finanziaria, con la contabilizzazione degli oneri a carico;
- la verifica della coerenza dell'intervento con gli obiettivi e le prescrizioni del Documento di Piano e/o Documento di Inquadramento per PII;

La funzione pubblica o di uso pubblico è soddisfatta dalla presenza dell'Operatore Pubblico oppure dagli Enti istituzionalmente competenti per la specifica funzione.

Le previsioni contenute nel piano dei servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

5.1. PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Le previsioni contenute nel piano dei servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante, gli interventi di nuova edificazione dovranno avvenire nel rispetto dei parametri e/o delle prescrizioni edificatorie definite per ciascuna tipologia di servizio all'art. 6.

Per gli edifici di culto che ricadono nelle aree per servizi generali non sono stabiliti parametri edificatori.

Sugli edifici esistenti destinati alle attrezzature e servizi di interesse comune (edifici scolastici, attrezzature culturali, educative ecc…) , sono ammessi interventi di natura manutentiva, di ristrutturazione nonché di ampliamento non superiore al 20% della SL esistente in relazione alle esigenze funzionali dell'edificio, previa presentazione ed approvazione di specifico progetto.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento superiore al 20% della Slp esistente, o di nuova edificazione dovranno essere rispettati parametri, previsti per le rispettive tipologie di servizio all'art. 6 ed all'art. 9.

Qualora tali indici non fossero adeguati a consentire l'edificazione di un nuovo edificio o l'ampliamento delle strutture esistenti con caratteristiche dimensionali e funzionali, rispondenti alle esigenze del servizio cui devono assolvere, è ammessa la deroga ai parametri edificatori, per interesse pubblico, previa approvazione di un permesso di costruire convenzionati, relativo al progetto dell'opera pubblica, o di uso pubblico, nonché di interesse collettivo, a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale. La modifica dei parametri di rapporto di copertura ed altezza, è ammesso anche finalizzato ad un migliore inserimento paesaggistico o nel contesto insediativo.

ART. 6 – AMBITI DESTINATI AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA

I servizi e le attrezzature destinate alla residenza, sia esistenti che da realizzare contestualmente ai nuovi insediamenti e/o in relazione al soddisfacimento del fabbisogno pregresso, sono indicativamente classificati e disciplinati secondo le specifiche dei relativi paragrafi.

6.1. SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (I)

Sono destinate alle seguenti attrezzature:
asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di natura manutentiva, di ristrutturazione nonché di ampliamento in relazione alle esigenze funzionali dell'edificio, previa presentazione ed approvazione di specifico progetto.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione su lotto libero, o di ampliamento superiore al 20% della S.L. esistente, dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

If = 0,50 mq./mq.

IC = max 50 %

IPF = 30 %

Hm = m 12,00

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti e di ampliamento

6.2. SERVIZI PER ATTREZZATURE CIVICHE E DI INTERESSE COMUNE (IC) (PUBBLICI O CONVENZIONATI)

Le aree e gli edifici classificati con tale destinazione possono in genere ospitare servizi pubblici o di pubblico interesse con le seguenti finalità: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative (quali ad esempio Pubblica Amministrazione, Strutture per la protezione civile, Centri culturali, sociali ed assistenziali, edifici che ospitano attrezzature per la sicurezza, Alberghi per la gioventù, ecc.).
Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di natura manutentiva, di ristrutturazione nonché di ampliamento non superiore al 20% della SL esistente in relazione alle esigenze funzionali dell'edificio, previa presentazione ed approvazione di specifico progetto.
Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento superiore al 20% della SL esistente, o di nuova edificazione su lotti liberi dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

If = 0,35 mq./mq.

IC = max 30 %

IPF = 40 %

Hm = m 10,50

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti e di ampliamento

P.min. = dovranno essere realizzati aree a parcheggio per una superficie non inferiore a 1 mq/mq. in caso di realizzazione di nuovi edifici

6.3. ATTREZZATURE RELIGIOSE DI INTERESSE COMUNE (LC) E SERVIZI EDUCATIVI (SE) (PUBBLICI O CONVENZIONATI).

Le aree e le attrezzature identificate con la sigla LC, sono destinate alle attrezzature religiose (edifici di culto, residenza per gli operatori religiosi e del personale addetto ecc..).

Le aree e le attrezzature classificate con la sigla SE, sono destinate ai servizi educativi di natura privata ma di interesse pubblico o collettivo, alle attrezzature di interesse sociale, assistenziale e sanitario (oratori e strutture educative connesse alle strutture religiose, case di riposo e centri diurni, case di cura, ambulatori, strutture sanitarie , ospedali ecc..).

Nelle aree individuate dalla cartografia del Piano dei Servizi con le sigle **LC** e **SE** è consentita, mediante Permesso di costruire, la realizzazione degli edifici per il culto, per la residenza del personale addetto, e del- le attrezzature connesse all'attività educativa, religiose e di culto.

All'interno di tali ambiti è fatta salva la presenza di funzioni private esistenti, regolarmente autorizzate, e compresenti con le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

Nelle aree ed edifici **SE** che ospitano attrezzature di interesse comune per servivi religiosi è ammessa la presenza di funzioni residenziali, private, purchè non prevalenti rispetto alle attrezzature religiose.

Per gli edifici di culto non sono stabiliti parametri edificatori.

Per gli edifici esistenti con funzioni residenziali abitative, presenti all'interno dei complessi che ospitano le attrezzature religiose (edifici di culto, residenza per gli operatori religiosi e del personale addetto ecc..) ed i servizi educativi,. è ammesso, senza che ciò comporti variante urbanistica, l'insediamento di funzioni residenziali di cui all'art. 7.2.1, siano esse complementari al servizio di interesse comune, svolto dall'attività religiosa, (sede parrocchiale o residenza del personale, struttura residenziale con funzioni sociali o assistenziali, uffici destinati alla gestione del complesso ecc..).

Nel caso in cui le funzioni da insediare siano riferite ad attività non subordinate e strettamente correlate al presidio ed alle funzioni di interesse pubblico svolte dall'Ente Religioso, l'insediamento delle funzioni di cui all'art. 7.2.1 è da considerare quale cambio di destinazione d'uso e come tale assoggettato alle specifiche autorizzazioni ed alla corresponsione dei relativi oneri. Gli interventi edilizi saranno quelli previsti dal Piano delle Regole per il contesto insediativo in cui ricade la struttura.

Non costituisce variante urbanistica il cambio di funzioni e l'insediamento di nuove funzioni, riconosciute quale interesse collettivo correlate alle funzioni svolte dall'Ente Religioso, all'interno delle strutture destinate a servizi educativi (SE) – saranno pertanto ammesse all'interno di tali strutture, attività ricreative, educative, sociali, assistenziali, nonché ricettive limitatamente alla fruizione della struttura.

Sugli edifici esistenti destinati alle attrezzature e servizi di interesse comune, sono ammessi interventi di natura manutentiva, di ristrutturazione nonché di ampliamento non superiore al 20% della SL esistente in relazione alle esigenze funzionali dell'edificio, previa presentazione ed approvazione di specifico progetto.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento superiore al 20% della SL esistente, o di nuova edificazione su lotti liberi dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

I.F = 0,35 mq/mq.

IC = 30 %

IPF = 30 %

Hm = m 12,00

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti e di ampliamento

P.min. = dovranno essere realizzati aree a parcheggio per una superficie non inferiore a 1 mq/mq. in caso di realizzazione di nuovi edifici

6.4. ZONA A VERDE PUBBLICO NATURALE ED ATTREZZATO (V)

Sono destinate a parchi urbani e ad aree attrezzate per il gioco e per la ricreazione.
In tali aree possono essere realizzate attrezzature atte allo svago ed al gioco nonché costruzioni adibite alla ristorazione, all'intrattenimento ed allo svago. La realizzazione di tali ulteriori attrezzature o servizi, anche a gestione privata, quali chioschi bar e punti ristoro, dovrà essere contemplata all'interno degli strumenti di pianificazione attuativa (piani particolareggiati) o dei progetti delle opere pubbliche da approvarsi secondo le procedure di legge.
Per le attrezzature ed i servizi ricreativi si applica la disciplina relativa ai parcheggi di pertinenza contenuta nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

In caso di edificazione di edifici a supporto e qualificazione delle aree a parco pubblico attrezzato, il progetto dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

I.f. = 0,10 mq/mq.

IC = 15 % (con eccezione delle coperture stagionali o amovibili)
Hm = m 4,50

Hp = 1 piani fuori terra

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti e di ampliamento

6.4.1 Edifici che ospitano attività di interesse pubblico e/o collettivo

Realizzazione di un edificio finalizzato ad ospitare le attività di supporto alla fruizione ricreative della zona a verde sportivo del trampolino.
L'edificio dovrà essere connotato dalla sostenibilità ecologica, realizzato con materiali eco-compatibili, attrezzato con impianti alimentati con fonti energetiche rinnovabili e con soluzioni di gestione delle acque che non comportino impatti sull'ecosistema lacustre. L'edificio dovrà perseguire un corretto inserimento paesaggistico rispetto al contesto di particolare valenza ambientale e iconografica.
La superficie lorda non potrà essere superiore a 60 mq. e la superficie coperta non superiore a 100mq.
Altezza massima: 3,50 m
Il progetto dovrà essere assoggettato alle autorizzazioni previste per l'edificazione nella fascia perilacuale.

6.5. AREE E ATTREZZATURE PER LO SPORT (GS) (PUBBLICHE O CONVENZIONATE)

Sono destinate agli impianti sportivi e ricreativi coperti e scoperti ed ai relativi servizi.
Nell'ambito delle aree destinate ad attrezzature sportive è ammessa la concessione a soggetti privati che si impegnino, con apposita convenzione, a realizzare a proprie spese ed a gestire opere ed impianti in conformità ai programmi di intervento comunali.
In ogni caso la realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde, nonché il dimensionamento delle aree a parcheggio funzionale ai fruitori ed al pubblico.

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

IC = 60 %
Hm = m 12,00

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti e di ampliamento

Per la realizzazione di nuovi impianti sportivi, dovranno essere reperite aree a parcheggio pubblico per le diverse tipologie di attività sportive che prevedono la presenza di pubblico, che dovranno essere dimensionate in relazione alle caratteristiche dell'attività sportiva ed alla capienza di pubblico prevista dagli impianti, mediante un apposito studio allegato al progetto, e comunque in misura non inferiore alla seguente dotazione:

- per strutture ed impianti al coperto 1/5 del numero di spettatori che la struttura può ospitare,
- per strutture all'aperto non inferiore a 1/10 della superficie pavimentata delle aree destinate all'attività.

Dovranno altresì essere reperite aree di sosta destinate ai fruitori delle strutture (atleti, personale tecnico ecc..) da definire in relazione al numero di atleti che possono utilizzare contemporaneamente la struttura.

6.6. ZONE PER I PARCHEGGI PUBBLICI (P) (PUBBLICI O CONVENZIONATI)

Sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico e comprendono parcheggi di superficie, multipiano interrati o fuori terra.

I parcheggi previsti a piano stradale dovranno essere debitamente piantumati e disegnati con aree verdi a terra. La pavimentazione degli stalli e delle aree di manovra dovrà essere, preferibilmente, in autobloccanti pigmentati od in elementi tipo autobloccanti filtranti (non grigliati) calcestruzzo drenante; potrà essere prevista la pavimentazione in asfalto per le aree in stretta continuità con la carreggiata stradale.

Per le aree con superficie superiore a 500 .mq. il piano prevede la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche e di trattamento con sistemi naturali delle stesse, finalizzato a ridurre il carico nella rete fognaria e consentire una diretta dispersione nel sottosuolo, nel rispetto di quanto definito dal RR 7/2017 Regolamento Regionale in materia di invarianza idraulica.

6.7. AREE A VERDE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA IN AMBITO URBANO

Negli elaborati del PdR sono individuate le aree a verde che ricadono in ambito urbano di valenza ambientale ecologia e paesaggistica che il PGT intende conservare quali aree naturali escludendo ogni possibilità edificatoria e limitandone le possibilità fruitive in quanto funzionali alla tutela delle specifiche valenze.

Tra tali aree rientrano:

- le aree boscate in ambito urbano che connotano aree umide o non idonee all'edificazione
- Le aree di interesse paesaggistico al margine urbano
- Le aree di tutela dei corsi d'acqua.
- Aree a verde correlate alla valorizzazione dei varchi e dei corridoi ecologici nonché di mitigazione degli insediamenti rispetto alle aree di maggiore valenza naturalistica
- aree a verde interne al tessuto urbano di dimensione e conformazione non adatta ad accogliere l'edificazione, la cui conservazione costituisce elemento di migliore qualificazione ecologica e paesaggistica del TUC

Il PGT riconosce a tali aree la valenza di servizi ecosistemici in ambito urbano e come tali individuate nelle tavole del Piano delle Regole.

Il PGT prevede per tale area la conservazione e la sistemazione quale area a verde naturale con valenza ambientale ed ecologica in ambito urbano.

In tale area sono ammesse le funzioni correlate alla conservazione delle valenze naturalistiche, improntate alla qualificazione delle aree sotto il profilo ecologica e atte a mantenere le aree in condizioni adeguate per evitare lo stato di abbandono e impatti negativi sul sistema insediativo circostante.

ART. 6.8. AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono in- dicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad amplia- menti degli attuali cimiteri, non necessitano di variante al PGT.

Su tali aree, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003), è consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requi- siti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, oltre che ristrutturazione edilizia.

ART. 7 - ZONE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Sono così definite le zone del territorio comunale destinate alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o da realizzare, al servizio degli insediamenti del settore produttivo come stabiliti dall'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Le aree da cedere e/o monetizzare per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati alle funzioni produttive non dovranno essere inferiori al 10% della SL. insediabile, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio.

ART. 8 - ZONE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DEL SETTORE TERZIARIO

Sono così definite le zone del territorio comunale destinate alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o da realizzare, al servizio degli insediamenti del settore terziario come stabiliti dall'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Le aree da cedere e/o monetizzare per la realizzazione di nuovi insediamenti terziari non dovranno essere inferiori al 100% della SL insediabile, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio.

Per le attività commerciali oltre alla dotazione minima prevista dall'art. 11 dovranno essere si applicano i criteri di cui alla specifica disciplina definita nelle norme di attuazione del Piano delle Regole all'art. 41.

ART. 9 - SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO (PRIVATI AD USO PUBBLICO CONVENZIONATI)

Il PGT classifica quali servizi di interesse collettivo le strutture di proprietà privata che svolgono funzioni di interesse pubblico, disciplinati da apposita convenzione, nonché le strutture di proprietà di enti pubblici presenti sul territorio comunale che svolgono funzioni di interesse sovracomunale.
L'intervento di soggetti privati nella realizzazione dei servizi di interesse collettivo è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione Comunale e alla stipula di apposita convenzione come prevista al precedente articolo 5

Per quanto riguarda le attrezzature destinate ad edifici di culto e opere parrocchiali, la destinazione di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti religiosi e di culto forniscono alla comunità locale in adempimento dei propri fini istituzionali;

Per quanto non trattato dalle presenti norme si applicano, alle aree per attrezzature religiose le disposizioni degli articoli da 70 a 73 della LR 12/05.

9.1 SERVIZI ESISTENTI ED AREE CHE IL PGT CLASSIFICA CON DESTINAZIONE A SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

Il PGT individua, presenti nel territorio comunale i seguenti insediamenti destinati a servizi di interesse collettivo:

- Servizi esistenti e di progetto per la fruizione della pista ciclabile
- Servizi e infrastrutture per la fruizione del lago
- Servizi di interesse culturale e didattico - Civica raccolta archeologica – Museo della Preistoria Isolino Virginia.

Per gli edifici minori esistenti lungo il percorso della ciclabile è ammessa il recupero e la sistemazione quali strutture a supporto della fruizione quali punti di sosta e di supporto informativo e logistico. Previa approvazione di una convenzione volta a disciplinare gli aspetti gestionali nell'interesse pubblico e/o collettivo sono ammessi interventi di ristrutturazione degli edifici che consentano l'adeguamento delle strutture per renderli funzionali alle attività di servizio a supporto della fruizione. Dovranno essere conservate le caratteristiche originarie degli edifici, per i quali saranno ammessi interventi di ampliamento non superiori al 20% della S.L. e della S.C.
Il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'adeguamento degli edifici ed al loro recupero da edifici rustici a strutture per servizi di interesse pubblico o collettivo dovrà essere autorizzato a seguito di approvazione del progetto con deliberazione da parte del Consiglio Comunale.

9.1.1 Area archeologica dell'Isolino Virginia – Museo Ponti

L'isolino Virginia, area archeologica e ambientale vincolata, ospita il **Civico Museo Preistorico**, riconosciuto come Patrimonio mondiale dell'UNESCO, facente parte dei "Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino".
All'interno di tale area si applicano le misure di conservazione e valorizzazione previste dal Piano di gestione del sito Unesco.
Le strutture esistenti sono destinate alle attività culturali e fruitive dell'area archeologica e ospitano gli spazi per le funzioni di ricerca e conservazione del patrimonio archeologico culturale, connesse al sito, le funzioni correlate di natura didattica e ricreativa legate agli spazi espositivi e museali, nonché quelle complementari di natura logistica e turistico-ricettiva finalizzate all'accoglienza dei visitatori ed alle attività di promozione e animazione connesse agli spazi culturali del museo e dei percorsi fruitivi all'aperto.

Sugli edifici esistenti destinati alle attrezzature e servizi di interesse collettivo sono ammessi interventi di natura manutentiva, di ristrutturazione nonché di ampliamento non superiore al 20% della SL esistente in relazione alle esigenze funzionali delle attività proprie dell'area archeologica, previa presentazione ed approvazione di specifico progetto edilizio. E' ammessa la realizzazione di strutture copertura aperte.

Qualora si dovesse procedere ad interventi finalizzati alla valorizzazione culturale e turistico ricreativa dell'area, compatibili con il piano di gestione, che comportino l'edificazione di nuove strutture edilizie o l'ampliamento delle esistenti in misura maggiore al 20% della S.L. l'intervento sarà assoggettato a permesso di costruire convenzionato, e subordinato a deliberazione del Consiglio Comunale per l'approvazione della convenzione. L'intervento sarà autorizzato previa approvazione del progetto acquisizione dei pareri degli enti competenti in materia di tutela ambientale e paesaggistica.

Gli interventi dovranno essere assoggettati a valutazione di Incidenza.

ART. 10 – IMPIANTI TECNOLOGICI

Si definiscono tali gli interventi destinati a contenere impianti tecnici di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, le camerette della rete fognaria, e simili.

Oltre che nelle specifiche aree individuate nelle Tavole grafiche del PGT, tali interventi possono essere localizzati in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di quelle relative alla sicurezza.
Nelle aree edificabili la loro realizzazione non dà luogo ad alcuna verifica di indici e parametri; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

Sono destinate alla formazione di servizi di particolare rilevanza comunale nell'ambito della depurazione delle acque, della distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica, del gas, del telefono, ecc. (Strutture ed impianti per le telecomunicazioni, per l'approvvigionamento e la distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, per la gestione dei trasporti pubblici, attrezzature per la distribuzione di carburanti per autoveicoli).

L'edificazione, a seguito di un processo di concertazione con l'A.C. che porti alla valutazione dell'intervento ed all'autorizzazione dell'Ufficio Tecnico, sarà subordinata all'approvazione di specifico progetto esecutivo da parte dell'organo comunale competente e previo ottenimento di apposito titolo abilitativo edilizio secondo la normativa vigente e secondo le Norme Tecniche di Attuazione del PGT, potrà avvenire in funzione delle effettive esigenze degli impianti da realizzare, nonché della specifica legislazione vigente e delle normative in materia e nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico in cui dette aree ricadono.

Dovranno in particolare essere adottate tutte le norme e le cautele finalizzate alla preservazione della salute dell'individuo e della tutela dell'ambiente e delle risorse naturali.
Detta individuazione non comporta vincolo espropriativo essendo le attrezzature e gli impianti realizzabili direttamente da operatori privati in regime di concessione o convenzione.

In queste aree gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali.
L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di progetto planivolumetrico convenzionato qualora comporti utilizzazione di aree pubbliche.

L'edificazione nelle aree destinate a infrastrutture tecnologiche deve avvenire nel rispetto di quanto definito all'art. 45 delle NdA del Piano delle Regole.

10.1. Infrastrutture per telecomunicazioni

Agli effetti della definizione di infrastrutture per telecomunicazioni, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

E' ammessa la localizzazione delle infrastrutture per telecomunicazione esclusivamente nelle zone ed in base ai criteri stabili dall'apposito "Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per telefonia cellulare".

Fino all'approvazione da parte del Consiglio comunale di tale regolamento, è ammessa l'installazione di nuove infrastrutture solo in aggiunta di nuovi apparati (antenne e simili) sulle infrastrutture già esistenti alla data di

adozione del presente Piano delle Regole o nelle zone destinate ad Impianti tecnologici esterne agli ambiti residenziali, sulla scorta di indicazione da parte dell'A.C., in base a specifica verifica delle emissioni e del livello di compatibilità con le destinazioni esistenti o previste dal PGT nelle aree confinanti. L'insediamento in altre zone del territorio comunale sarà ammesso solo previa approvazione di un progetto corredato da uno studio di verifica della compatibilità ambientale e paesaggistica da parte del Consiglio Comunale ed con relativo procedimento di Variante urbanistica ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005, per conseguire la compatibilità urbanistica dell'area interessata, qualora non rientrante nelle disposizioni di cui sopra.

ART. 11 – DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI ALL'INTERNO DEI COMPARTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il Piano dei Servizi individua le 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, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05.

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, o a permesso di costruire convenzionato, nonché per gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati ai sensi della LR 7/2017 per interventi che interessano una superficie superiore a 100 mq., dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare le infrastrutture di urbanizzazione, i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale. La realizzazione delle strutture destinate a tali servizi, in forza di quanto stabilito dal PGT, dal Piano dei servizi, nonché dal piano attuativo stesso in sede di sua formazione, o dal permesso di costruire convenzionato, potrà essere di- rettamente realizzata dal privato secondo le disposizioni della L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per le aree da destinare ad urbanizzazione secondaria, qualora le schede d'intervento allegate alle NdA del Documento di Piano non definiscano aree per servizi da reperire entro l'ambito di intervento in misura superiore ai parametri minimi, dovranno essere cedute o monetizzate, in tutto o in parte, aree necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree destinate a urbanizzazione secondarie secondo i seguenti parametri minimi:

a) per la nuova edificazione a destinazione residenziale e/o per le funzioni accessorie: 18 mq. per abitante equivalente 50 mq.;
b) per la nuova edificazione a destinazione produttiva: 10% della SLP;
c) per la nuova edificazione a destinazione terziaria: 100% della SLP, fatta eccezione per le strutture commerciali,
d) per le destinazioni commerciali:

Tipo	**Dotazione a servizi complessiva**	**Dotazione a parcheggio**
Esercizio di vicinato	75% S.L.	75% S.L.
Media Struttura di Vendita	100% S.L.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% della superficie di vendita

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale. In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a servizi previste dal PGT, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4.3 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole o delle specifiche schede di intervento per gli ambiti di completamento e di riqualificazione.

Peraltro, qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree finalizzate all'attuazione del Piano dei Servizi.

Nei piani attuativi relativi ad aree del tessuto urbano consolidato, così come per i Permessi di costruire convenzionati, la dotazione minima sopra indicata è comprensiva delle aree per urbanizzazioni secondarie eventualmente individuate dal Piano dei Servizi, riportate anche nel Piano delle Regole, all'interno dei comparti assoggettati a pianificazione attuativa, con esclusione delle eventuali aree per urbanizzazioni primarie. Sono fatte salve quantità maggiori definite con apposita prescrizione nelle schede di intervento o da specifiche prescrizioni dal Piano delle Regole.

Negli Ambiti di Trasformazione AT nonché per gli ambiti di rigenerazione urbana la quantità minima di aree destinate a servizi è indicata nelle relative schede comprensiva sia della parte di servizi generali da reperire quale dotazione di piano sia delle aree da cedere attraverso meccanismi di perequazione.
La quantità di aree atte a soddisfare la quota di servizi generali da reperire per gli interventi degli ambiti di trasformazione, o da monetizzare, non potrà essere inferiore alla dotazione minima definita nel presente articolo.

ART. 12 – DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO

12.1 DISPOSIZIONI GENERALI

Nell'esecuzione dei piani attuativi degli ambiti di trasformazione e negli intervento soggetti a Pianificazione coordinata (attuati mediante Permesso di costruire convenzionato), all'interno della superficie destinata alle "aree a servizi" calcolata come disposto al precedente art. 11, ed in quanto parte integrante di questa, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

a) n° 1 posto auto ogni 150 mq di SLP destinata alla residenza e per le altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza;

b) n° 1 posto auto ogni 200 mq di SLP per la destinazione produttiva;

c) n° 1 posto auto ogni 50 mq di superficie delle attività terziario/direzionali, con esplicita esclusione degli esercizi commerciali per i quali si rimanda alla disciplina specificamente dettata per tale destinazione d'uso al successivo comma 12.2.

Le superfici per parcheggio pubblico come sopra indicate devono essere obbligatoriamente reperite all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa e non possono fruire della facoltà di monetizzazione contemplata al successivo art. 13.

12.2 DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO PER GLI ESERCIZI COMMERCIALI

La quantità di parcheggi necessaria, per gli spazi destinati ad attività commerciali o assimilate, a seconda delle categorie, è indicata nella tabella seguente:

Tipo	Dotazione a servizi complessiva	Dotazione a parcheggio
Esercizio di vicinato	75% S.L.P.	75% S.L.P.
Media Struttura di Vendita	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% della superficie di vendita
Grande Struttura di vendita	200% S.L.P.	Maggior valore tra 100% della Slp e 125 % della superficie di vendita

In particolare, per i nuclei di negozi di nuova realizzazione, sarà preferibile concentrare i parcheggi in un unico spazio razionale, anziché realizzare separatamente i singoli posti auto, in modo da minimizzare i punti di raccordo tra la viabilità urbana e quella di circolazione interna ai parcheggi.

Le aree di parcheggio debbono essere dotate di adeguata piantumazione e realizzate come indicato al precedente articolo 6, comma 6.6.

La monetizzazione delle aree per parcheggio è ammessa nei casi espressamente indicati dalle presenti norme.

Nel caso di strutture commerciali unitarie la dotazione di aree per parcheggio pubblico verrà calcolata sommando quella relativa alla destinazione commerciale, calcolata in ragione della superficie complessiva degli esercizi commerciali, a quella relativa alle altre destinazioni presenti.

In presenza di complessi polifunzionali o di attività direttamente servite dal trasporto pubblico, la dotazione di parcheggi come sopra calcolata potrà essere ridotta quando l'assortimento funzionale consenta una fruizione alternata degli spazi di parcheggio da parte delle diverse attività in diversi momenti della giornata.

12.3 VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI CONSEGUENTE I MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienicosanitaria, con o senza esecuzione di opere edilizie, comportano, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, la verifica dell'aumento ovvero della variazione del fabbisogno delle aree per parcheggi pubblici come indicato ai precedenti commi 12.1 e 12.2.
La dotazione minima prescritta dovrà essere reperita in detta area, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.
In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire**.**

ART. 13 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

13.1 DISPOSIZIONI GENERALI

Quando la cessione delle aree indicate al precedente art. 11 non risulti possibile, la convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato può prevedere, nei limiti dimensionali minimi di cui alla LR 12.2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dalle delibere comunali in materia.

Tale facoltà non si applica alle superfici per parcheggi pubblici.

In luogo della monetizzazione, possono essere proposte cessioni di aree esterne al perimetro di un piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, od altro atto di programmazione negoziata, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità. In generale le cessioni devono corrispondere ad obiettivi strategici previsti dai programmi dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione del disegno delle aree a verde e servizi a livello cittadino.

In generale si deve inoltre procedere alla monetizzazione delle aree a standard qualora:

- **a)** la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area o la sua frammentazione non ne consentono un corretto utilizzo;
- **b)** la localizzazione sia non adeguata (qualora l'area a standard sia interclusa in aree private o non è adiacente e adeguatamente accessibile da aree pubbliche);
- **c)** vi sia la presenza di servitù, impianti (elettrodotti ecc.), o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendano difficile l'utilizzo;
- **d)** sia riscontrata la presenza di un'adeguata dotazione di servizi all'intorno.

Per le attività commerciali la monetizzazione sarà ammessa nei casi di cui al successivo art. 13.2, secondo le modalità stabilite da tale articolo.

13.2 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

La monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico per gli esercizi di vicinato è ammessa solo per gli esercizi di vicinato che ricadono nei centri storici/nuclei di antica formazione e nelle zone di rispetto morfologico.

Per le medie strutture di vendita potrà essere consentita la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, nel caso in cui non sia possibile reperirli entro l'ambito o nelle sue immediate vicinanze. Tale possibilità è condizionata o in relazione alle valutazioni in merito all'effettivo interesse di aree per servizi in tale ambito da parte dell'A.C. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere assicurata in aree a diretto servizio dell'esercizio commerciale

La monetizzazione delle aree per spazi e servizi pubblici, limitatamente alla quota destinata a parcheggio pubblico, per gli esercizi di tipo TERZIARIO/PARACOMMERCIALE ricadenti all'interno dei comparti produttivi industriali o artigianali, non è ammessa per le attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, (quali ad es. esercizi di somministrazione di alimenti e bevande; locali notturni; sale da ballo; sale da gioco o biliardo; bowling, bocciodromi, ecc.; cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi)

ART. 14. AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ

Sulla tavola della disciplina d'uso del suolo sono riportati gli elementi fondamentali dello schema generale di mobilità.

Sullo schema della mobilità sono inoltre riportati i principali percorsi relativi alla mobilità ciclopedonale previsti dallo schema generale di mobilità.

Gli interventi di nuova realizzazione di tali infrastrutture, di solito connesse ad interventi di adeguamento o di nuova realizzazione di infrastrutture viabilistiche, dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada" e dalle indicazioni delle presenti norme, come peraltro definito all'art. 44 delle NdA del Piano delle Regole.

14.1 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Le zone destinate alla viabilità, esistenti e di progetto, sono individuate con apposito segno grafico sulle tavole di azzonamento.

Esse comprendono: le strade, i nodi di confluenza di più strade, i percorsi pedonali e ciclopedonali, le piazze e le relative aree di rispetto.

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

Le sezioni minime relative sono definite, sulla base delle caratteristiche di ogni singolo intervento, dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire in relazione alle prescrizioni degli elaborati tecnici.

La grafica del tracciato delle strade, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze ha valore prescrittivo, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PGT.

In sede di definizione dei progetti i tracciati viari individuati sulle tavole di azzonamento potranno subire spostamenti e rettifiche in funzione dello studio di maggiore dettaglio, sono sempre ammessi, e non costituiscono variante urbanistica, gli scostamenti del tracciato entro la fascia di rispetto stradale, laddove riportata sulle tavole di azzonamento.

14.2 PISTE CICLABILI E PERCORSI PEDONALI

Il tracciato delle piste ciclabili riportato negli elaborati del Piano dei Servizi è indicativo e può subire modifiche in sede di redazione del progetto esecutivo e di approfondimenti progettuali senza che ciò costituisca variante al Piano dei Servizi. Vincolanti sono in ogni caso la partenza e il recapito dei percorsi ciclabili.
Per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali si fa riferimento alle disposizioni legislative ed alla normativa dei regolamenti che disciplinano la realizzazione di tali opere.

La realizzazione di percorsi ciclabili e/o pedonali entro la fascia di 10 mt. di rispetto fluviale, nonché nella fascia di 10 mt. dal limite delle riserve naturali del Laghetto di Biandronno nonché Palude Brabbia, deve essere improntata ad una adeguata integrazione con la naturalità della fascia di rispetto.

Ove possibile i percorsi dovranno essere realizzati all'esterno della fascia di rispetto fluviale di 10 mt. e dal limite delle riserve naturali Palude Brabbia e Laghetto di Biandronno.

In caso di prolungamento del sentiero pedonale esistente, tra l'abitato e il margine meridionale della riserva del Lago di Biandronno, il progetto dovrà essere sottoposto a Valutazione di Incidenza ai sensi della DGR n. 5523/2021 al fine di verificare che l'intervento preservi l'integrità delle zone umide e della roggia Gatto, che collega il Lago di Biandronno e il Lago di Varese, attraversando le aree poste tra il cimitero ed il campo sportivo.

In assenza di alternative laddove i percorsi ricadano nella fascia spondale del lago di Varese e di rispetto delle riserve, dovranno essere adottate, come condizioni vincolanti alla realizzazione o alla riqualificazione degli stessi, la costituzione di un fondo permeabile e la formazione di fasce di mitigazione, ricorrendo a specie autoctone consone al contesto fitosociologico. Nel caso non possano essere soddisfatte tali condizioni, i progetti dovranno essere assoggettati a VincA".

ART. 15 – COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI CON I PROGRAMMI TRIENNALI E ANNUALI DELLE OPERE PUBBLICHE

In sede di formazione del Bilancio comunale e di approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.
La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

ART. 16. COORDINAMENTO CON IL DOCUMENTO DI PIANO ED IL PIANO DELLE REGOLE

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda agli altri atti del PGT. In particolare:

- al Documento di Piano per gli indirizzi relativi alla disposizione e finalizzazione delle aree pubbliche all'interno degli Ambiti di Trasformazione da questo individuati;
- alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per quanto riguarda lo sfruttamento della capacità edificatoria determinata dall'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria alle aree di perequazione.

ART. 17. REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, vi è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.

CAPO II – RETE ECOLOGICA COMUNALE

ART. 19. INDIRIZZI GENERALI PER LA RETE ECOLOGICA

Si definisce "*rete ecologica*" un insieme polivalente di collegamento (corridoi ecologici e direttrici di permeabilità) tra ambienti naturali e ambientali agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche: matrice naturale primaria, gangli primari e secondari, zone perturbane ed extraurbane.

Nel territorio di Biandronno, la matrice naturale primaria è rappresentata dagli habitat di interesse comunitario delle Riserve Naturali Lago di Biandronno e Palude Brabbia e delle rive del Lago di Varese.

Il territorio di Biandronno è interessato dalle due Riserve naturali orientate istituite ai sensi della L.R. 30 novembre 1983 n. 36, relative agli ambiti della Palude Brabbia e del Laghetto di Biandronno, nonché agli ambiti speciali di tutela relativi a Rete Natura 2000, che in parte si sovrappongono alle due riserve naturali è sono così classificati:

- Zona Speciale di Conservazione (ZPS/ZSC) denominato "Palude Brabbia" (IT 2010007)
- Zona di Protezione Speciale (ZPS) denominata "Lago di Varese" (IT 2010501)
- Zona Speciale di Conservazione (ZSC) denominata "Lago di Biandronno" (IT 2010006), in cui si applicano le misure di conservazione di cui alla D.G.R. 4429/2015

I progetti e gli strumenti urbanistici attuativi che riguardano o che comportano interferenze con ZSC e le ZPS del territorio comunale e di territori limitrofi, riportati sull'elaborato cartografico del PGT DdP A 3 "I Vincoli ambientali e sovraordinati", dovranno essere corredati da uno Studio di Incidenza, redatto ai sensi della vigente normativa, che dovrà essere sottoposto all'Ente gestore per la relativa Valutazione di Incidenza.

Gli ulteriori elementi costitutivi della rete ecologica che il PGT riprende dalla Rete Ecologica Provinciale, come meglio individuati nell'elaborato DdP A 2 a e DdP A 2 b rispettivamente "Rete Ecologica Provinciale" e "Rete Ecologica Campo dei Fiori – Ticino", sono:

- Core Areas di livello primo che interessano le due riserve naturali e la fascia lacustre classificate come ZSC/ZPS, nonché le aree contigue, funzionali alla connessione tra questi ambiti, che si estende fino a comprendere la zona boschiva interna tra Biandronno, Bregano e Travedona
- Le aree destinata a svolgere il ruolo di fasce tampone tra l'abitato e gli elementi di maggiore sensibilità della rete ecologica, che interessa prevalentemente le fasce tra il margine dell'abitato e le zona di costa del lago o il limite delle riserve naturali, comprende altresì gli ambiti agricoli interni, in cui sono peraltro presenti alcuni insediamenti isolati in ambito rurale
- Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica, di collegamento tra le ZPS delle sponde del lago e le riserve naturali, di cui uno in particolare interessa direttamente il territorio comunale, nella zona a confine con Cazzago Brabbia, mentre il secondo è al confine comunale in territorio di Bardello, particolarmente strategico in quanto già attrezzato con un sottopasso che consente il superamento in sicurezza della strada provinciale.

Detti elementi sono parte della rete ecologica individuata dal P.T.C.P. sull'area vasta come progetto strategico paesistico-territoriale di livello sovracomunale.

Il Progetto di Rete Ecologica Provinciale individua quali elementi critici le infrastrutture lineari di mobilità, la linea ferroviaria e la strada provinciale. In particolare si rileva che il tratto a nord tra Biandronno e Bardello risulta classificato come intersezione critica.

La realizzazione del sottopasso che attrezza il varco ha sicuramente operato per ridurre tale criticità, consentendo una connessione qualificata tra il lago e la riserva. Il PGT opera per prevedere interventi di sistemazione delle aree circostanti la strada provinciale volti a contenere gli effetti negativi dell'interferenza e

della pericolosità legati al traffico.
Il PGT in sintonia con quanto prescritto dal PTCP persegue attraverso la rete ecologica comunale i seguenti obiettivi:

a) Riequilibrio ecologico di area vasta e locale, attraverso la realizzazione di un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo;
b) Riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento della capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
c) Miglioramento dell'ambiente di vita per le popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;
d) Miglioramento della qualità paesistica.

Gli elementi presenti nel territorio Comunale rilevanti per la definizione della rete ecologica sono indicativamente i seguenti:

- della Riserva Naturale del Lago di Biandronno, e aree umide in prossimità della Riserva Naturale della Palude Brabbia;
- Matrice primaria della Zona a Protezione Speciale del Lago di Varese;
- Core Areas di livello primo e secondo
- Corridoi ecologici;
- Corsi d'acqua minori da riqualificare ai fini polivalenti;
- Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica.

Detti elementi sono parte della rete ecologica individuata dal P.T.C.P. sull'area vasta come progetto strategico paesistico-territoriale di livello sovracomunale.

Per la realizzazione della rete ecologica si devono osservare le seguenti prescrizioni:

a. I progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno prevedere interventi di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
b. le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.

Il presente P.G.T. recepisce i contenuti del progetto di rete ecologica di livello provinciale, nonché le previsioni per la realizzazione di un corridoio ecologico di connessione tra il Parco del Ticino ed il Parco del Campo dei Fiori promosso dalla Provincia di Varese che interessa il territorio comunale di Biandronno, come meglio individuati nell'elaborato grafico DdP A 2a – *Rete Ecologica Campo dei Fiori - Ticino*. Per gli interventi che interessano le aree comprese entro la fascia del corridoi, come individuato dalla Delibera di Giunta Provinciale n. 56 del 5/03/2013, si applicano le disposizioni relative alla valutazione di incidenza come definite nel documento tecnico allegato alla suddetta delibera "Criteri per l'applicazione della procedura di esclusione dalla valutazione di incidenza e dalle procedure di valutazione di incidenza semplificata per interventi di limitata entità interessanti la rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino".

Nell'elaborato PdS 3a- Rettifiche alla Rete Ecologica CdF – Ticino sono individuate le aree interessate dalla proposta di modifica del perimetro degli areali individuati quali aree di appoggio e di tutela facenti parte della rete. La proposta di modifica si ritiene approvata dall'Amministrazione Comunale contestualmente all'approvazione della Variante di PGT, la cui efficacia è subordinata all'approvazione da parte della Provincia di Varese con atto di aggiornamento della Delibera di Giunta Provinciale n. 56 del 5/03/2013. A seguito dell'efficacia dell'atto di approvazione dell'aggiornamento dell'individuazione delle aree del corridoio, all'interno degli ambiti individuati quale estensione della Rete Ecologica Campo dei Fiori - Ticino, si applicheranno le disposizioni relative alla valutazione di incidenza come sopra richiamate.
Al fine di verificare gli impatti sulla rete Campo dei Fiori -Ticino saranno da assoggettare a Valutazione di Incidenza semplificata gli interventi che interessano le aree di margine del varco ecologico individuato nella

zona centrale (Varco n. 8 della Rete Campo dei Fiori -Ticino) relativi alla realizzazione delle infrastrutture stradali per migliorare l'accesso al complesso scolastico ed alla sistema dell'accesso al comparto produttivo che interessa l'area IPE 1, come definita nella relativa disciplina del Piano delle Regole.
Anche gli interventi che interessano l'ambito di corea area al confine comunale con Bardello, Ambito di ampliamento della struttura produttiva esistente AS 1 e di completamento insediativo residenziale AC 1, per i quali sono previsti interventi di migliore sistemazione delle aree di margine volta a migliorare l'efficienza per quanto attiene alla rete ecologica, dovranno essere sottoposti a VincA.

Ambiti per servizi V 5 e Isolino Virginia

Al fine di escludere possibili effetti significativi e negativi sui siti Natura 2000 ivi presenti, ogni Piano, Programma, Progetto e Attività da attuarsi sia all'interno dell'area per servizi sportivi V 5, "Area attrezzata sportivo-ricreativa detta del Trampolino", sia quelli che riguardano il complesso didattico-museale con le strutture ricreative sull'Isolino Virginia, saranno da assoggettarsi a VIncA ovvero, qualora pertinente, a Screening di Incidenza ai sensi della DGR n. 4488/2021 e s.m.i.

ART. 20 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

La rete ecologica provinciale è stata recepita ed integrata a scala locale mediante l'individuazione dei corridoi sia di scala territoriale che locale, come è stato evidenziato nei relativi elaborati del Piano dei Servizi, ed in particolare nell'elaborato grafico PdS 3 " Proposta di modifica ed integrazione della rete ecologica" che riprende ed aggiorna gli indirizzi e le previsioni del vigente PGT alla luce dei nuovi studi e delle proposte degli strumenti di Pianificazione sovracomunale ed in particolare della rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino promosso ed approvato dalla Provincia di Varese. Il Piano sviluppa il tema della rete ecologica comunale riconoscendo in particolare:

- la valenza delle aree di connessione tra gli habitat di rete natura 2000 e le fasce di tutela a margine degli ambiti naturali che concorrono a limitare l'impatto del sistema insediativo
- le aree dei varchi previsti dal progetto di rete ecologica Campo dei Fiori - Ticino
- le aree agricole quale principale contenitore degli elementi minori della rete ecologica territoriale diffusa
- le aree di valenza ambientale e paesaggistica da conservare in condizioni di naturalità che ricadono nel tessuto urbano

Obiettivo primario del piano è la tutela di tali ambiti mediante la limitazione degli impatti negativi sugli ecosistemi e sugli habitat naturali delle zone palustri del Lago di Biandronno e della Palude Brabbia, nonché delle rive del lago di Varese, che possono essere prodotti da interventi di trasformazione inadeguati e/o non sufficientemente qualificati sotto il profilo ecologico, che interessano aree circostanti.

Ad esclusione delle aree umide e delle zone golenali, in cui si dovrà favorire la conservazione di una flora spontanea tipica dell'habitat delle zone umide e palustri, nonché delle zone di continuità con le aree naturali della costa, del lago, nelle altre zone di tutela sono ammesse le normali attività agricole. In tali ambiti è inibito l'uso di pesticidi e fertilizzanti, sono invece ammesse le tecniche agrarie improntate all'agricoltura biologica. La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Dovranno essere conservate lanche e zone umide, oltre alle siepi ed alla vegetazione ripariale esistente. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone umide dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.

A completamento della rete ecologica il PGT riconosce gli elementi di valenza naturalistica diffusa che connotano sotto il profilo della biodiversità gli **ambiti agricoli**. Ai fini della valorizzazione della funzione ecologica, quali zone di protezione delle aree di maggiore interesse naturalistico, dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali che costituiscono la trama della rete ecologica secondaria finalizzata alla integrazione degli habitat naturali ed alla valorizzazione degli aspetti paesaggistici del territorio e se eliminate, per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.
Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione dei caratteri geomorfologici che connotano i rilievi morenici e gli elementi che li qualificano, quali muretti a secco, che contribuiscono ad arricchire gli habitat naturali di questi particolari ambiti.

Gli interventi sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri paesaggistici, in riguardo agli elementi morfologici, vegetazionali e degli altri elementi naturali o derivanti dalla tradizione rurale che connotano questi paesaggi sia in termini emergenze fisiche sia in termini di tutela delle valenze ecologiche.
Le aree individuate dal PGT e classificate quali ambiti agricoli di particolare valenza paesaggistica, devono essere mantenute libere da edificazione; devono essere conservati e laddove necessario ricostruiti, i caratteri morfologici del paesaggio agricolo tradizionale.

Sulla tavola della disciplina delle aree urbane sono individuate l**e aree verdi con particolare valenza ecologica e paesaggistica** in ambito urbano. Tali aree non edificate di carattere naturale o semi-naturale rappresentano elementi di continuità e di penetrazione della rete ecologica nelle aree del tessuto urbano. Il piano prescrive interventi finalizzati alla loro conservazione, riconoscendone la particolare valenza ecologica e paesaggistica.

Gli interventi nella suddetta zona sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate in riguardo agli elementi morfologici geologici del territorio sia in termini fisici, che vegetazionali sia in termini di connessione visuale.

Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato e contigue ad altre aree agricole e boschive, sono inedificabili.

In queste zone di interesse ambientale e paesistico sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità purché correttamente inseriti nell'ambiente anche mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;
- la realizzazione di percorsi ciclabile e pedonali;
- la realizzazione di elementi di mascheratura e protezione realizzati con strutture vegetali ed elementi naturali di separazione verso gli insediamenti urbani circostanti e la viabilità;

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni e con le finalità di:

- recuperare e mantenere intatte le realtà colturali presenti;
- recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi;

La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico del corpo idrico dovranno essere improntati con i seguenti criteri:

- minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico e degli habitat spondali, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale
- minimizzare la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali finalizzati all'integrazione nel paesaggio fluviale.

20.1 CORRIDOI ECOLOGICI

Nella tavola del Piano dei Servizi sono indicati gli elementi di connessione della rete ecologica a livello individuando a tale scopo quelle fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.

L'indirizzo del PGT è il seguente: favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.

Il presente PGT individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione.

Nella tavola del Piano sono indicati con apposito segno grafico le *interferenze delle reti infrastrutturali di nuova previsione con la rete ecologica*, in particolare con i corridoi ecologici; il progetto di dette nuove reti infrastrutturali dovrà essere sottoposto a specifica valutazione di incidenza e garantire con idonee misure la salvaguardia della continuità dei varchi.

20.2 VARCHI DA PRESERVARE E IN CUI REALIZZARE INTERVENTI A TUTELA DELLA CONNETTIVITÀ DELLA RETE ECOLOGICA

Nella tavola del Piano sono indicati i "*varchi*" in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.

Al fine di preservare la continuità e funzionalità dei corridoi ecologici e non pregiudicare la funzionalità del progetto di rete ecologica provinciale, il PGT mira ad evitare la saldatura dell'edificato e a riequipaggiare, con vegetazione autoctona, tali zone.

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tali da garantire la continuità del corridoio ecologico. È pertanto vietata ogni edificazione in tali aree, anche se a scopo agricolo;
b. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

A margine del varco n. 8 della rete ecologica Campo dei Fiori Ticino è individuata, sull'elaborato cartografico della Disciplina delle aree del Piano delle Regole un'area destinata alla realizzazione di una strada di accesso carrabile all'insediamento produttivo confinante (IPE 1). La sistemazione dell'area dovrà minimizzare gli impatti sulla funzionalità del corridoio ecologico, all'interno dell'area non sarà pertanto ammessa la realizzazione di strutture edilizie e accessori e non potranno essere realizzate recinzioni. L'area dovrà essere attrezzata con barriere a verde atte a qualificate il margine tra la fascia destinata alla strada di accesso e le aree più propriamente dedicate al corridoio ecologico,

Al fine di verificare gli impatti sulla rete Campo dei Fiori -Ticino saranno da assoggettare a Valutazione di Incidenza semplificata gli interventi che interessano le aree di margine del varco ecologico individuato nella zona centrale (Varco n. 8 della Rete Campo dei Fiori -Ticino) relativi alla realizzazione delle infrastrutture stradali per migliorare l'accesso al complesso scolastico ed alla sistema dell'accesso al comparto produttivo che interessa l'area IPE 1, come definita nella relativa disciplina del Piano delle Regole.

Nelle aree del varco n. 8 della rete Campo dei Fiori – Ticino dovranno essere realizzati gli interventi di adeguamento e messa in sicurezza del tratto della direttrice di viabilità provinciale Sp 18 interessato finalizzati al superamento delle criticità connesse all'attraversamento della fauna selvatica onde evitare il rischio di incidenti.
Per l'ambito di completamento insediativo AC 1 e per l'ambito AS 1 finalizzato all'ampliamento della struttura produttiva esistente sul lotto confinante dovranno essere realizzate le opere di mitigazione ambientale previste per le aree destinate agli insediamenti e quelle di miglioramento e qualificazione delle zone libere attigue di interesse della rete ecologica previsti dalle rispettive schede d'intervento.