



COMUNE DI CASALZUIGNO
Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio



PIANO DEI SERVIZI

ELABORATO
PdS NT

Normativa Tecnica

SINDACO
Dott.ssa ANGELA VIOLA

SEGRETARIO
Dott.ssa MARIA VOLPE

Aprile 2009

Progettisti:
A.T.P. Arch. CRISTINA CAROZZI - Castellanza (VA)
Geom. FEDERICO DELLEA - Luino (VA)
collaboratori:
Dott.ssa Urbanista Alessandra Lualdi
Dott.ssa Agronomo Anna Borghi
Dott.ssa Architetto Michela Guelli

Art. 1 FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT).....	3
Art. 2 CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI (PdS)	4
Art. 3 ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI.....	5
Art. 4 URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	5
Art. 5 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	6
Art. 7 STRUMENTI ATTUATIVI	11
Art. 9 MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	12
Art. 10. DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	13
Art. 11 - VIABILITA'	14
Art. 12 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI, STRADALI, FLUVIALI, ELETTRODOTTI.....	16

Art. 1 FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

Il piano di governo del territorio, introdotto dalla Legge Regionale n. 12/2005, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- a) il documento di piano;
- b) il piano dei servizi;
- c) il piano delle regole

Le scelte di sviluppo del PGT devono essere rese compatibili con le opportunità e le risorse del territorio, ai sensi dell'art. 1 della medesima legge regionale, *“nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia”*.

Pur trattandosi di tre strumenti distinti, dotati di una certa autonomia gestionale, i tre atti si integrano e completano reciprocamente, alla luce del diverso ruolo che la legge gli attribuisce.

Il Documento di Piano è uno strumento con contenuti di carattere prevalentemente strategico quale elemento “di regia” di una politica complessiva sul territorio armonizzata rispetto agli obiettivi e alle procedure ma anche attenta a problemi di efficacia e di opportunità attraverso un sistema di relazioni fondato su meccanismi di reciproca coerenza e attenzione alle dinamiche della evoluzione dei sistemi urbani.

Il Piano delle Regole è uno strumento operativo autonomo al quale spettano gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita, la disciplina delle aree agricole, quella delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano dei Servizi è uno strumento operativo autonomo al quale spetta l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi.

Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modifiche e integrazioni, fatte salve le disposizioni delle leggi vigenti in materia in riguardo al D.M. 1404/68, al D.M. 1444/68, alla L. 10/1977 e al PTCP (Piano di Coordinamento Provinciale).

Art. 2 CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI (PdS)

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni ed è atto del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

Il piano dei Servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato.

Il piano dei servizi può prevedere aree per l'edilizia residenziale pubblica. Il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale. In tal caso, in sede di prima approvazione del PGT, il piano dei servizi può fare riferimento ai soli aspetti prettamente comunali, rinviando a eventuale successiva variante gli adeguamenti derivanti dal piano sovracomunale. Il piano dei servizi, sulla base dello stato dei bisogni e della domanda di servizi prevista, individua le necessità e le aree di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti, in relazione alle nuove previsioni insediative quantificate e localizzate nel PGT, ne valuta i costi e precisa le modalità di intervento, anche in forme opportunamente integrate a scala intercomunale. In base alle necessità della popolazione il piano dei servizi determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Negli interventi assoggettati a pianificazione attuativa è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005, fatte salve le specifiche prescrizioni del Documento di Piano, riferite alle singole aree di trasformazione, che esplicitino la necessità di assicurare, nei singoli ambiti di intervento, il reperimento di aree per servizi, precisandone la quantificazione e la tipologia.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, 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.

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

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' 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 espropriativo, 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. Il Piano delle Regole è articolazione con il Documento di Piano e con il Piano dei Servizi di un unico atto le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili.

Art. 3 ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI

Le tavole grafiche e gli elaborati seguenti contengono previsioni prescrittive la cui attuazione è regolata dalle presenti norme:

PIANO DEL PIANO DEI SERVIZI

PGT R	Relazione Illustrativa del Piano di Governo del Territorio	
PdS NT	Normativa Tecnica	
PdS NT-A	Allegato A – Schedatura dei servizi esistenti e di progetto	
PdS01a	Carta delle previsioni di Piano	1:4.000
PdS01b	Carta delle previsioni di Piano. Dettaglio urbano	1:2.000
PdS02a	Servizi del sottosuolo e interventi – rete fognaria	1:4.000
PdS02b	Servizi del sottosuolo e interventi – rete gas	1:4.000
PdS02c	Servizi del sottosuolo e interventi – rete idrica	1:4.000

Art. 4 URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

In tutte le aree disciplinate dal Piano delle Regole, qualunque ne sia la destinazione, gli interventi la cui realizzazione è assentita a mezzo di Permesso di Costruire o D.I.A., sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Le urbanizzazioni primarie costituiscono l'insieme dei servizi tecnologici e delle aree destinate a rendere edificabile un comparto del territorio comunale e quindi a fornire un soddisfacente livello di utilizzazione degli insediamenti.

Sono costituite, ai sensi dell'art. 4 della Legge 847/64 e relative circolari ministeriali esplicative, da:

- Strade residenziali di uso pubblico o assoggettate all'uso pubblico al servizio dei singoli lotti adeguatamente trattate con superficie impermeabile e dotate di marciapiede;
- Spazi di sosta e di parcheggio per autoveicoli di uso pubblico o assoggettati all'uso pubblico;
- Condotte fognarie meteoriche e acque nere separate per acque nere;
- Rete idrica;
- Rete dell'energia elettrica;
- Rete gas;
- Rete telefonica;
- Pubblica Illuminazione;
- Percorsi pedonali e ciclabili separati o integrati con la viabilità automobilistica di uso pubblico o assoggettati all'uso pubblico.

Queste aree oltre ad essere asservite all'uso pubblico o essere di uso pubblico potranno essere gravate da servitù prediali.

Nell'ambito di interventi di trasformazione dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale senza la corresponsione di alcun indennizzo.

In tutte le aree disciplinate dal PdR, gli interventi subordinati a strumenti attuativi o di programmazione negoziata partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di seguito elencate:

- Asili nido e scuole materne;
- Scuole dell'obbligo;
- Mercati di quartiere;
- Delegazioni comunali;
- Chiese ed altri edifici per il culto;
- Impianti sportivi;
- Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- Aree verdi di quartiere;
- Parcheggi pubblici;
- Esercizi di vicinato di presidio così come di seguito definiti;
- Piazze e strade-residenziali così come di seguito definite.

Le opere di urbanizzazione secondaria sopra elencate sono realizzabili da parte del Comune, Provincia, Regione o Stato nonché da parte di enti istituzionalmente preposti o da parte di privati che convenzionino l'uso pubblico delle attrezzature.

Sono inoltre considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere accessorie alla viabilità, al trasporto pubblico e gli impianti per il trattamento delle acque.

Art. 5 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi sulle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale disciplinate dal PdS, si attuano tramite permessi di costruire o D.I.A. ovvero a mezzo di strumenti attuativi o di programmazione negoziata.

Le previsioni delle aree per "Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" possono essere attuate direttamente dall'Amministrazione Comunale, da altri enti istituzionalmente competenti, o, previa stipula di apposita convenzione e di atto di asservimento che garantisca la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione, da associazioni, cooperative, enti e soggetti privati. 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 socio-sanitarie 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;

Sono fatte salve le modalità di attuazione degli interventi, in particolare per quanto riguarda il rispetto del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e s.m.i. in materia di appalti e contratti.

Art. 6 DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Il Piano dei Servizi assume le localizzazioni dei servizi esistenti, cioè quelle per le quali si determina almeno una tra le seguenti condizioni:

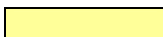








- proprietà pubblica comunale e sistemazione tale da garantire, pur minimamente, l'esercizio delle funzioni,
- esistenza del servizio, indipendentemente dalla proprietà pubblica dell'area su cui insiste.

Le aree corrispondenti ai servizi esistenti sono localizzate dal piano dei servizi (Tav. PdS01a e PdS01b, Allegato A) e sono soggette alla disciplina urbanistica e paesaggistica stabilita dal Piano delle Regole.

Il Piano dei Servizi individua inoltre aree di proprietà privata da destinare all'attuazione di servizi prioritari ovvero:

- servizi che risultino necessari per riequilibrare le criticità riscontrate nelle indagini sullo stato delle previsioni del Documento di Piano anche in riferimento alla distribuzione nelle diverse frazioni urbane;
- servizi già previsti nella programmazione triennale delle opere pubbliche,
- servizi fondamentali per il conseguimento di più generali obiettivi di tutela territoriale o di mantenimento dei valori ecosistemici.

Anche la previsione delle aree per servizi prioritari sono localizzate dal piano dei servizi (Tav. PdS01a e PdS01b, Allegato A) e sono soggette alla disciplina urbanistica e paesaggistica stabilita dall'Allegato A) del Piano delle Regole.

	Strutture tecnologiche
	Parcheggi
	Strutture di interesse comune
	Edifici di culto
	Strutture per lo sport e il tempo libero
	Strutture per l'istruzione
	Verde attrezzato
	socio-assistenziali sovracomunali
	sovracomunali

Codice	zone	Note	AREA
	SERVIZI ESISTENTI		
Se53	Strutture tecnologiche	Serbatoio Mondoo	78,44
Se52	Strutture tecnologiche	Serbatoio Mondoo	78,44
Se51	Strutture tecnologiche	Sorgente Mondoo	78,44
Se49	Strutture tecnologiche	Sorgente Alpe Corte di Qua	78,44
Se50	Strutture tecnologiche	Serbatoio Alpe Corte di Qua	78,44
Se47	Strutture tecnologiche	Sorgente Cariola	78,44
Se48	Strutture tecnologiche	Serbatoio Cariola	78,44
Se46	Strutture tecnologiche	Serbatoio Barasit	78,44
Se45	Strutture tecnologiche	Sorgente Barasit	78,44
Se44	Strutture tecnologiche	Bacino di compensazione Arcumeggia	78,44
Se19	Strutture tecnologiche	Depuratore	489,48
Se21	Strutture tecnologiche	Serbatoio GPL	923,39
Se28	Strutture tecnologiche	Bacino	24,12
Se18	Strutture tecnologiche	Depuratore	10621,71
Se12	Strutture socio-assistenziali	Servizi socioassistenziali	7858,48
Se59	Strutture tecnologiche	Sorgente Rii	78,44
Se61	Strutture tecnologiche	Debatterizzatore Rii	78,44
Se60	Strutture tecnologiche	Serbatoio Rii	78,44
Se64	Strutture tecnologiche	Serbatoio Mondoo-Ronco	78,44
Se67	Strutture tecnologiche	Debatterizzatore	78,44
Se69	Strutture tecnologiche	Pozzo	78,44
Se58	Strutture tecnologiche	Sorgente e serbatoio loc. Fontanone	78,44
Se71	Strutture tecnologiche	Debatterizzatore Arcumeggia	78,44
Se26	Parcheggi	Parcheggio	795,15
Se14	Parcheggi	Parcheggio	105,37
Se8	Parcheggi	Parcheggio	174,01
Se55	Parcheggi	Parcheggio	264,50
Se14	Parcheggi	Parcheggio	41,37
Se16	Parcheggi	Parcheggio	648,04
Se8	Parcheggi	Parcheggio	196,40
Se38	Parcheggi	Parcheggio	1114,32
Se9	Parcheggi	Parcheggio	222,75
Se30	Parcheggi	Parcheggio	48,29
Se41	Parcheggi	Parcheggio	307,16
Se33	Parcheggi	Parcheggio	415,04
Se36	Parcheggi	Parcheggio	65,94
Se11	Parcheggi	Parcheggio	139,32
Se17	Parcheggi	Parcheggio	178,93
Se3	Parcheggi	Parcheggio	748,74
Se13	Strutture di interesse comune	Lavatoio	36,65
Se37	Strutture di interesse comune	Cimitero	725,05
Se34	Strutture di interesse comune	Cimitero	1162,39
Se32	Strutture di interesse comune	Centro civico-Biblioteca	1889,07
Se54	Strutture di interesse comune	Ufficio postale	106,92
Se40	Strutture di interesse comune	Magazzino comunale	1466,26
Se5	Strutture di interesse comune	Palazzo municipale	923,37
Se23	Strutture di interesse comune	Ambulatorio	444,33
Se10	Strutture di interesse comune	Squadra antincendio	120,22
Se2	Strutture di interesse comune	Cimitero-Zuigno	1944,08
Se62	Strutture di interesse comune	Lavatoio via Palestro	28,25
Se63	Strutture di interesse comune	Lavatoio via Fontanelle	35,45
Se65	Strutture di interesse comune	Lavatoio Ronco Capocaccia	51,80

Codice	zone	Note	AREA
Se66	Strutture di interesse comune	Lavatoio via Roma Villa Bozzolo	42,82
Se68	Strutture di interesse comune	Pesa	165,75
Se70	Strutture di interesse comune	Lavatoio via per Arcumeggia	14,41
Se22	Edifici di culto	Chiesa	931,22
Se29	Edifici di culto	Chiesa	536,95
Se43	Edifici di culto	Chiesa	477,25
Se1	Edifici di culto	Chiesa	941,07
Se27	Edifici di culto	Chiesa	450,57
Se7	Strutture per lo sport e il tempo libero	Ricreativa-oratorio	2569,41
Se25	Strutture per lo sport e il tempo libero	Palestra	5109,43
Se4	Strutture per lo sport e il tempo libero	Sport	1585,61
Se31	Strutture per l'istruzione	Scuola materna	884,917
Se39	Verde	Verde - aiuola	135,36
Se56	Verde attrezzato	Verde-aiuola	201,74
Se57	Verde attrezzato	Verde-prato	761,44
Se24	Verde attrezzato	Verde - parco giochi	1001,02
Se42	Verde attrezzato	Verde	108,50
Se20	Verde	Verde	512,81
Se6	Verde attrezzato	Verde-parco giochi	1542,98
Sp17	servizi	socio-assistenziali sovracomunali	8537,60
Se15	Musei e ville di interesse art storico e arch	Villa Bozzolo	74141,73
	SERVIZI DI PROGETTO		136380,84
Sp11	Parcheggi	parcheggio	289,07
Sp14	Parcheggi	parcheggio	529,83
Sp27	servizi	parcheggio	548,02
Sp28	Parcheggi	Parcheggio Verde	542,92
Sp26	Parcheggi	Parcheggio Verde	1578,88
Sp30	Parcheggi	Parcheggio Verde	426,55
Sp9	Parcheggi	Parcheggio Verde	1278,44
Sp25	Parcheggi	parcheggio	1754,83
Sp8	Parcheggi	Parcheggio Verde	1341,55
Sp3	Parcheggi	parcheggio	348,78
Sp10	Parcheggi	parcheggio	543,90
Sp15	Parcheggi	parcheggio	299,84
Sp38	Parcheggi	parcheggio	526,31
Sp13a	Parcheggi	parcheggio	404,51
Sp13b	parcheggi	parcheggio	346,10
Sp40	Strutture di interesse comune	cimitero	3770,20
Sp25	servizi	sport verde da calcolare per metà	36889,12
Sp29	servizi	ricreativo verde	925,91
Sp34	servizi	ricreativo verde	142,90
Sp35	servizi	ricreativo verde	204,75
Sp39	servizi	ricreativo verde	1668,26
Sp6b	servizi	turistico ricreativo verde	3425,43
Sp6a	sovracomunale	parcheggio	4565,39
Sp7	sovracomunale	Parcheggio Verde	11652,68
Sp17	servizi	socio-assistenziali sovracomunali	8537,60
			57786,10

Le strutture tecnologiche non sono state considerate al fine del soddisfacimento delle aree per servizi.

DOTAZIONE SERVIZI	(A) esistenti	(B) progetto	(A+B) Sommatoria
Strutture tecnologiche	21329,10		21329,10
Parcheggi	5465,31	10759,53	16224,84
Strutture di interesse comune	9156,82	3770,20	12927,02
Edifici di culto	3337,05	0,00	3337,05
Strutture per lo sport e il tempo libero	9264,45	18444,56	27709,00
Strutture per l'istruzione	884,92	0,00	884,92
Verde	4263,86	6367,25	10631,10
sovracomunali	82679,33	24755,67	107435,01
SOMMANO	136380,84	72634,81	209015,65
Servizi comunali:	32372,40	39341,54	71713,94
servizio/abitante rapporto su abitanti esistenti	23,54	> 18,00	
servizio/abitante rapporto su abitanti teorici PGT	19,79	24,05	43,83
Servizi sovracomunali:	82679,33	24755,67	
servizio/abitante su abitanti teorici PGT	50,54	15,13	65,67

All'interno delle aree per le attrezzature sopra elencate sono ammessi gli interventi con le modalità attuative e costruttive contenute nell'allegato A) e le destinazioni indicate anche come da successivo art. 9.

Ai fini del raggiungimento delle dotazioni minime di aree per urbanizzazioni secondarie prescritte dalle disposizioni relative alle parti di territorio assoggettate a pianificazione attuativa, nonché al fine del reperimento degli spazi occorrenti per il rispetto degli eventuali standard aggiuntivi conseguenti ai mutamenti di destinazione d'uso, potranno essere conteggiati, oltre che gli spazi destinati a servizi ed attrezzature pubbliche, anche gli spazi destinati a servizi ed attrezzature private di uso ed interesse pubblico o di interesse generale ed aventi gestione accreditata, disciplinata cioè da un atto convenzionale con i contenuti di cui ai successivi comma.

In aggiunta alle attrezzature elencate nell'Allegato A), per i fini di cui al precedente comma possono essere conteggiati anche spazi adibiti ad esercizi commerciali di vicinato nei Nuclei di Antica Formazione, con finalità di "presidio", aventi superficie di vendita inferiore a 150 mq.

La percentuale massima della quota di urbanizzazione secondaria scomputata a questo scopo non potrà comunque essere superiore al 30%.

Le aree sopra elencate, comprese entro ambiti soggetti a pianificazione attuativa così come disposto dal Documento di Piano e recepito nel Piano delle Regole, potranno essere localizzate in altra parte del medesimo ambito per effetto delle previsioni del piano attuativo stesso, su esclusiva facoltà dell'amministrazione comunale, fermo restando l'ottenimento del medesimo risultato sotto il profilo quantitativo e prestazionale.

Tale modifica di localizzazione non costituisce variante al Piano delle Regole.

A seguito della valutazione di opportunità in merito alla localizzazione di aree per servizi all'interno di ambiti soggetti a pianificazione attuativa o programmazione integrata, ove ammesso nella disciplina per le aree di Trasformazione del Documento di Piano, è data facoltà al Comune di commutare il controvalore economico delle aree ed attrezzature per servizi di cui al

precedente art. 6 in interventi coerenti gli obiettivi di pianificazione descritti nel Documento di Piano, quali:

- miglioramento e alla realizzazione di percorsi di fruizione del verde, recupero delle pavimentazioni acciottolate e sterrate dei sentieri, dei tratturi e delle strade locali;
- recupero di manufatti e delle murature a secco lungo i sentieri e nei prati "a morelle" e terrazzamenti;
- manutenzione e recupero di manufatti tipici del territorio, ghiacciaie, portali, affreschi, cappelle votive, macine e mulini, ecc.;
- riqualificazione del sistema delle infrastrutture (arredo urbano, marciapiedi, piste ciclabili, interventi di moderazione del traffico e simili), realizzazione di collegamenti ciclopedonali;
- realizzazione o riqualificazione di spazi pubblici urbani o a verde;
- alla costruzione della rete verde e della rete ecologica, alla realizzazione di punti di passaggio faunistici in corrispondenza di infrastrutture lineari costituenti frattura o ad alta interferenza;

Il controvalore economico da corrispondersi dovrà essere documentato mediante un livello progettuale esecutivo e relativo computo metrico estimativo delle opere, ai sensi e nel rispetto dei disposti del D.P.R. 21.12.99 n. 554 e del D.Lgs. 12.04.06 n. 163.

Ai sensi del 15° comma dell'art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, o l'eventuale commutazione della cessione di aree per servizi di cui all'art. 6, come previsto nel precedente comma, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

Art. 7 STRUMENTI ATTUATIVI

Negli strumenti attuativi e di programmazione negoziata relativamente agli usi residenziali, laddove non indicato diversamente nelle schede delle Aree di Trasformazione, deve essere assicurata una dotazione complessiva di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico non inferiore a mq 23,50 ogni 145 metri cubi di costruzione (volume), di cui la metà destinati a spazi per giardini, parchi gioco e attività sportive e ricreative. Le convenzioni degli strumenti di pianificazione attuativa dovranno indicare l'articolazione dei servizi residenziali.

Per gli interventi riguardanti recupero con cambio di destinazione d'uso nei Nuclei di Antica Formazione tale dotazione si intende ridotta a mq 18,00 ogni 145 metri cubi di costruzione da recuperare (volume vuoto per pieno), interamente monetizzabili.

In luogo della monetizzazione è sempre ammessa la possibilità di cedere gratuitamente al comune aree specificatamente individuate per servizi di progetto nel presente piano, anche poste non in immediata prossimità degli interventi previsti.

Le infrastrutture costituenti servizi pubblici e le altre opere pubbliche o di pubblica utilità sono realizzate direttamente dal Comune o dai soggetti istituzionalmente competenti, ovvero dagli interessati, ivi compresi i proprietari delle aree di sedime, attraverso interventi che assicurino comunque l'utilizzo pubblico delle opere e delle infrastrutture, mediante idoneo convenzionamento avente contenuti di cui al precedente articolo, fermo restando gli obblighi di legge sottesi all'applicazione del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163.

Negli strumenti attuativi e di programmazione negoziata relativamente agli usi industriali e artigianali, laddove non indicato diversamente nelle schede delle Aree di Trasformazione, deve essere garantita una dotazione di aree per attrezzature pubbliche non inferiore al 10% della superficie territoriale interessata.

Negli strumenti attuativi e di programmazione negoziata relativamente agli usi terziari, direzionali e commerciali, laddove non indicato diversamente nelle schede delle Aree di Trasformazione, deve essere garantita una dotazione di aree per attrezzature pubbliche non inferiore al 100% della Superficie fondiaria. Di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico, e reperita all'interno del perimetro di piano attuativo.

Le aree di cui ai precedenti commi possono essere cedute gratuitamente al Comune o seguire le modalità di cui al precedente articolo 4 nel caso in cui esse siano esterne ai Perimetri di Progettazione Unitaria disciplinati dal Piano delle Regole. In caso diverso possono venire monetizzate, fatto salvo il disposto dell'art. 3, comma 1 della L. 30.07.1986, n. 31 o seguire le modalità di cui al precedente articolo 4. L'entità del valore della monetizzazione per le varie aree del territorio comunale viene fissato dal Consiglio Comunale in conformità alle leggi vigenti.

Art. 8 VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE

La previsione aree per servizi di cui al precedente art. 6, nei casi in cui il PdS preveda la non procedibilità dell'intervento diretto da parte di soggetti privati, determina il vincolo preordinato all'espropriazione, con l'applicazione dei disposti di cui al comma 12 dell'art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

In assenza dell'attuazione degli interventi previsti secondo quanto previsto al medesimo art. 9 della L.R. 12/2005 o in assenza dell'esecuzione dell'esproprio, della cessione bonaria o della stipula della servitù d'uso pubblico, sono ammesse solamente le destinazioni d'uso esistenti e, in via transitoria, le destinazioni d'uso che non determinano permanentemente alcuna trasformazione dei siti e occupazione dei suoli, quali l'attività agricola, il parcheggio in assenza di specifiche sistemazioni, il deposito all'aperto in assenza di specifiche sistemazioni.

Art. 9 MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La Giunta regionale ha definito, con D.G.R. 22/12/2008 n. 8/8757 le linee guida per l'applicazione della presente disposizione.

Come definito dal 1° comma del medesimo articolo della legge il contributo di costruzione, dovuto per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia, è definito come sommatoria degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

La maggiorazione del contributo di costruzione si applica nelle aree agricole nello stato di fatto, indipendentemente dalla relativa destinazione urbanistica, prendendo a riferimento i dati disponibili nell'ambito del SIT integrato regionale, banca dati DUSAF.

Il Documento di Piano ha individuato e meglio precisato le aree agricole sottoposte alla presente disciplina, come evidenziato nella Tav. DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità di area vasta", e nelle schede delle aree di Trasformazione e completamento, nelle categorie definite come:

- Zone agricole
- Zone boscate
- Aree prative

Pertanto, qualsiasi intervento successivo di nuova costruzione nelle suddette aree comporta l'applicazione della maggiorazione del contributo di costruzione come precisato nei paragrafi seguenti.

Il PGT determina l'applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, per la finalità di contenimento di suolo e secondo le strategie di sviluppo locale declinate.

Al fine della graduatoria della maggiorazione del contributo, si adottano i seguenti criteri:

Caratteristiche territoriali dell'area di trasformazione	Maggiorazione
Aree con vincolo paesistico e in classe di sensibilità paesistica dei luoghi uguale o superiore alla 3 [^]	5%
Aree a rischio idrogeologico e idraulico e in classe di fattibilità geologica 3 e 4	5%
Aree destinate a orti urbani limitrofi ai Nuclei di Antica Formazione	1,5-4%

Nel rispetto di quanto previsto dalla norma, l'utilizzo dei contributi verrà finalizzato ad interventi che consentano il perseguimento degli obiettivi di sviluppo territoriale e di salvaguardia e valorizzazione del sistema rurale-paesistico-ambientale.

Gli interventi di utilizzo dei contributi saranno mirati al potenziamento della dotazione verde comunale, dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale ed edificato, elementi che, declinati nel presente Piano dei Servizi, sviluppano ed articolano a livello locale la Rete Verde Regionale e la Rete Ecologica, in particolare saranno destinati:

- alla costruzione della rete verde e della rete ecologica, alla realizzazione di punti di passaggio faunistici in corrispondenza di infrastrutture lineari costituenti frattura o ad alta interferenza;
- alla valorizzazione delle aree verdi e all'incremento della naturalità, in particolare per le aree di transizione fra abitato e aree non soggette a trasformazione urbanistica per alto livello di naturalità, aree SIC Monti della Valcuvia;
- alla valorizzazione del patrimonio forestale;
- a favorire la naturalizzazione dei luoghi e l'incremento della dotazione verde in ambito urbano e con attenzione al recupero di aree degradate, come ad esempio l'area destinata a ex cava nei pressi dell'area pubblica SP25.

Le tipologie d'intervento e le relative caratteristiche, nonché gli interventi non ammissibili sono elencati nell'allegato A e B della D.G.R. 22/12/2008 n. 8/8757.

Art. 10. DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

AMBITI PER SERVIZI E ATTIVITA' PUBBLICI E DI USO PUBBLICO GENERALE (S)

Nei suddetti ambiti, destinati ad accogliere le attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Destinazioni compatibili:

- Attività didattiche, ricreative, culturali, ristoro;
- realizzazione percorsi, attività per lo svago, per il tempo libero, per lo sport;
- attività per attrezzature di interesse collettivo, attività per la fruizione dell'ambiente naturale;

- d) attività di sosta;
- e) attività relative alla viabilità, strade, intersezioni stradali, parcheggi pubblici e di uso pubblico, aree di rispetto, aree destinate percorsi ciclo-pedonali, pensiline e aree di sosta mezzi pubblici;
- f) verde pubblico e di uso pubblico;
- g) attività connesse all'istruzione, al culto, ai centri civici e socio-culturali, amministrativi e per pubblici servizi;
- h) attività sanitarie e socio-assistenziali, attività per attrezzature tecnico distributive, esposizioni, mercati, macelli, officine gas, impianti depurazione, acquedotti, caserme;
- i) stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti (su convenzione con l'amministrazione comunale).

Destinazioni escluse: residenza privata esclusa per la conduzione e la custodia delle attività esistenti, attività commerciali di media e grande struttura di vendita, attività produttive

Le attività di cui alle lettere e), f) ed i) sono ammissibili anche nelle fasce di rispetto stradale, previa valutazione da effettuarsi sulle ricadute in termini di traffico e sicurezza stradale delle eventuali intersezioni.

Art. 11 - VIABILITA'

Le strade si classificano in relazione alle funzioni svolte ed agli Enti proprietari.

Con riferimento al D.M. 01-04-68 le funzioni sono legate alle zone di influenza ed alle relative suddivisioni delle zone in unità amministrative pubbliche (Comuni, Province e Stato), alla struttura delle reti stradali a cui appartengono, nonché alle caratteristiche del traffico servito (velocità, volume giornaliero medio e destinazione, ecc.).

Le aree destinate in P.R.G. alla viabilità sono preordinate all'esproprio ed alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Tutte le strade Comunali o anche private dovranno avere la larghezza minima di m 6,0 e m 7,50 se a doppio senso; a tale proposito si precisano le sezioni minime:

- strada a senso unico (solo scorrimento) → m 3,00
- strada a senso unico (con marciapiede) → m 4,50
- strada a doppio senso (solo scorrimento) → m 6,00
- strada a doppio senso (con marciapiede) → m 7,50

Ogni sezione potrà essere maggiorata di una corsia di sosta nel rispetto delle N.T.A. come di seguito precisato al punto 2).

Le strade esistenti alla data di adozione del PGT potranno rimanere tali salvo nel caso di ristrutturazione urbana di almeno un intero fronte di isolato o di parte consistente di esso.

1. Viabilità con funzioni sovracomunali: le indicazioni grafiche di piano relative alla viabilità di carattere sovracomunale sono indicative delle aree di occupazione, di fatto o di prospettiva, indispensabili per il dimensionamento delle opere la cui definizione in sede di progettazione esecutiva è di competenza degli Enti preposti. Dovrà comunque essere concordato con il Comune, in via preventiva, il raccordo tra la viabilità in questione e quella di interesse locale, nonché l'accessibilità degli insediamenti privati adiacenti, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 25 della Legge Urbanistica Regionale N. 51/75.

2. Viabilità con funzioni urbane: le strade previste in Piano con funzioni urbane sono individuate, in relazione alle funzioni previste. Le sezioni di dette strade, indipendentemente dalle banchine spartitraffico eventuali, devono rispondere alle seguenti caratteristiche.
- a) corsie di scorrimento = m 3,00 ciascuna; l'intera carreggiata per tutti i tipi di strade anche locali, è formata da un multiplo di m 3,0;
 - b) corsie di sosta = m 2,50 per posizione parallela all'asse, m 5,00 per posizioni perpendicolari all'asse;
 - c) corsie pedonali = m 1,50 minimo, ciascuna o per multipli di m 0,75.

Art. 12 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI, STRADALI, FLUVIALI, ELETTRODOTTI

In queste aree non sono ammesse edificazioni con le seguenti eccezioni:

- nelle aree di rispetto cimiteriale: edicole, servizi e parcheggi attinenti al cimitero stesso;
- nelle fasce di rispetto stradale: recinzioni trasparenti (nel rispetto degli arretramenti prescritti dagli Enti competenti) e cabine di impianti tecnologici di pubblica utilità purché totalmente interrati.

In queste zone potranno trovare sede parcheggi ed attrezzature stradali, distributori di carburante e pensiline per la fermata dei mezzi pubblici.

Tali strutture oltre che architettonicamente decorose dovranno rispettare il contesto ambientale.

I corsi d'acqua indicati nella tavola "Vincoli Ambientali" sono sottoposti a vincolo paesaggistico per una fascia di 150 m ai sensi del D.Lgs. 42/04 e sono individuati nella D.G.R. n. 4/12028 del 1986.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate:

- Entro le fasce di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
 - La realizzazione di fabbricati, anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
 - Gli scavi;
- Entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti:
 - Le piantagioni;
 - Lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanze di 4 m dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904.

Si rimanda in ogni caso allo Studio Approvato per il Reticolo Idrico Minore.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti la fascia di rispetto dovrà essere calcolata con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" che, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.C.M. 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrate e delle cabine, esistenti e in progetto.

Si definiscono quindi:

- Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;

- Fascia di rispetto: spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

La cartografia dei vincoli riporta la sola fascia della DPA cui fare riferimento per il calcolo della fascia di rispetto relativa.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

In particolare, all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggetta a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni.