Comune di Castiglione Olona
Provincia di Varese

PGT

Piano dei Servizi

PDS 1.0

Norme di Attuazione

modificate a seguito delle controdeduzioni alle osservazione e ai pareri pervenuti

Professionista incaricato:
Architetto Fabrizio Ottolini

Gennaio 2024

Il presente documento evidenzia le modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri pervenuti a seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT avvenuta con delibera n° 23 del 25 luglio 2023.

Le modifiche apportate al testo sono evidenziate:

- in carattere blu sottolineato, le parti di testo aggiunte o modificate in sede di controdeduzione;
- in carattere ~~rosso barrato~~ le parti eventualmente eliminate in sede di controdeduzione.

Nel caso di modifica di tabelle, è riproposto in **blu** solo la parte modificata o aggiunta, sostitutiva di quella adottata

A fianco di ogni modifica viene riportata la sigla:

- "**OSS.**" seguita dal **numero** identificativo dell'osservazione a cui si riferisce la modifica, a seguito di controdeduzione con accoglimento (anche parziale) dell'osservazione;
- **"PTCP"** se la modifica deriva dal recepimento del parere provinciale di compatibilità al PTCP;

Per esigenze di impaginazione, le eventuali immagini modificate sono state sostituite senza evidenziare graficamente la modifica

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI 2
Art. 1 PIANO DEI SERVIZI - GENERALITÀ 2
Art. 2 ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI 2
Art. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI 2
Art. 4 FINALITA' DELLE NORME 3
Art. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 4
Art. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA 5
TITOLO II – SERVIZI PUBBLICI 6
CAPO I –SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE GENERALE 6
Art. 7 SERVIZI ESISTENTI O DI PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI 6
Art. 8 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE 8
8.1 Attuazione dei meccanismi perequativo/compensativi e acquisizione delle aree per servizi pubblici prioritari 8
8.2 Realizzazione dei servizi negli Ambiti di Trasformazione e nelle aree soggette a pianificazione attuativa 8
8.3 Acquisizione delle aree da parte della pubblica amministrazione o realizzazione diretta da parte della proprietà 9
Art.9 IMPIANTI TECNOLOGICI 9
Art.10 AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI 10
Art.11 DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI 10
Art.12 DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO 13
12.1 Disposizioni generali 13
Art.13 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI 14
13.1 Disposizioni generali 14
13.2 Monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico relative alle attività commerciali 14
Art.14 AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ 15
14.1 Zone destinate alla viabilità 16
14.2 Piste ciclabili 16

Art.15 COORDINAMENTO CON IL DOCUMENTO DI PIANO ED IL PIANO DELLE REGOLE 16

ART.16 REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE 17

CAPO II – RETE ECOLOGICA COMUNALE 18

Art. 17 RETE ECOLOGICA 18

17.1 Struttura della Rete Ecologica Comunale 18

17.2 Rete Ecologica Comunale e obiettivi della pianificazione comunale. 19

17.2 Azioni di tutela della rete ecologica comunale 19

17.4 Azioni Generali del PGT per il consolidamento della rete ecologica Comunale 21

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 PIANO DEI SERVIZI - GENERALITÀ

Il Piano dei servizi è redatto ai sensi dell'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12 e delle successive modificazioni e integrazioni.

Esso concorre alla definizione dei fabbisogni del territorio comunale sulla base delle previsioni insediative e dell'assetto strategico delineato dal PGT.

Il PdS può essere modificato e aggiornato ai sensi della legislazione vigente. A tal fine 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 eventuali adeguamenti.

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.

Art. 2 ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei servizi è costituito dai seguenti elaborati:

- PDS 1.0 - Norme di attuazione
- B.1.0 Previsioni di piano – scala 1/5.000
- B.2.0 Sistema della Perequazione – scala 1/5.000.

Art. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Le previsioni del Piano dei servizi possono essere attuate:

a) direttamente dal Comune;

b) in attuazione dei contenuti di specifici piani attuativi;

c) in attuazione di specifici Permessi di costruire convenzionati;

d) per il tramite dei meccanismi perequativo/compensativi del PGT, in concorso con la disciplina definita per specifici ambiti dal Piano delle regole;

e) da interventi privati, in alternativa all'intervento diretto del Comune di cui al punto a), sempre che convenzionino l'uso dei servizi e delle attrezzature ai sensi del comma 10 art.9 della L.R.12/05.;

Il Comune mantiene la facoltà di assegnare in diritto di superficie aree destinate a servizi pubblici per la realizzazione o la gestione di servizi pubblici o di interesse generale a carico di privati. In tal caso all'atto della cessione del diritto di superficie sono indicate le finalità della cessione del diritto di superficie e le possibilità di

intervento ammesse per il titolare acquirente tale diritto. In assenza di specificazioni sui limiti quantitativi e sugli indici urbanistici di intervento si applica quanto previsto al successivo art.7.

Sulle aree private ove sia prevista la realizzazione di nuovi servizi in grado di generare reddito autonomo per il proprietario è di norma ammessa l'attuazione privata. Resta salva, in alternativa, la facoltà dell'intervento della pubblica amministrazione. Ai sensi del comma 13 art. 9 della LR 12/05, le previsioni del Piano dei Servizi per tali aree non si configurano come vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza quinquennale.

Allo stesso modo non configurano vincolo espropriativo le previsioni di nuovi servizi pubblici interessanti aree a cui sono attribuiti diritti edificatori di natura perequativo/compensativa finalizzati alla loro acquisizione gratuita da parte del Comune. In questi casi è comunque facoltà del Comune intervenire direttamente per la realizzazione del servizio, previa acquisizione o espropriazione delle aree nel caso di inerzia della proprietà al trasferimento dei diritti edificatori e alla cessione delle aree, oppure per altre necessità pubblica di intervento diretto.

E' sempre ammesso l'insediamento di servizi pubblici o di utilità generale, anche se non previsti dal Piano dei Servizi, all'interno degli ambiti edificati o edificabili disciplinati dal Piano delle Regole, fatto salvo che le attività insediate non si pongano in rapporto di criticità con l'ambito urbano in cui si inseriscono.

La realizzazione diretta dei servizi da parte dei proprietari o di privati è subordinata alla stipulazione di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali dei servizi da realizzare.

La realizzazione diretta dei servizi da parte di soggetti privati è comunque subordinata all'approvazione del progetto esecutivo da parte da parte dell'organo comunale preposto unitamente ad una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese della parte privata, che garantisca la destinazione vincolante di zona, l'utilizzazione pubblica e sociale delle opere stesse, le modalità di controllo della Pubblica Amministrazione nella gestione dei servizi e le sanzioni per le inosservanze.

Sono qualificati come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, di permessi di costruire convenzionati o di ambiti di perequazione e compensazione.

Sono inoltre qualificati come tali i servizi e le attrezzature, realizzati tramite iniziativa privata diretta, di uso pubblico o di interesse generale e se regolati da apposito atto di asservimento o dalla convenzione di cui sopra, 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 del comune e di quella non residente eventualmente servita.

In casi specifici il Piano dei Servizi può individuare ambiti destinati a servizi pubblici o di interesse generale la cui attuazione privata (alternativa all'intervento pubblico diretto) è subordinata all'attuazione di un Piano Attuativo, anche all'interno di un'Area di trasformazione individuata dal Documento di Piano o all'emissione di un permesso di costruire convenzionato.

Art. 4 FINALITA' DELLE NORME

Le presenti Norme Tecniche integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano dei servizi anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui al c.12 art.13 LR 12/05 e successive modifiche e integrazioni.

Nelle tavole Disciplina del Piano dei Servizi B.1.n sono individuate le specifiche funzioni pubbliche insediate o previste nelle aree destinate a servizi pubblici esistenti, di proprietà comunale o di enti (pubblici o privati), nonchè in quelle di progetto ivi individuate.

Ai sensi del comma 15 art. 9 della L.R.12/05, non comporta comunque Variante al Piano dei servizi la realizzazione, previa motivata determinazione o delibera, di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificatamente previste dagli elaborati grafici per i singoli ambiti (esistenti o di progetto) destinati a servizi.

Art. 5 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 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 sosta e di manovra al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie;

c) le aree attrezzate a verde complementari ed adiacenti a strade e a parcheggi, le alberature stradali ed i relativi spazi;

d) le reti dei servizi tecnologici sottosuolo e soprasuolo relative a:

e) le condotte pubbliche per lo scolo delle acque chiare e luride, i relativi impianti ed opere accessorie (caditoie, pozzetti etc.);

f) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie, che costituiscono la rete principale pubblica;

g) la rete e gli impianti di illuminazione delle aree stradali di cui al punto a;

h) la rete di distribuzione del gas metano;

i) la rete di distribuzione della rete telefonica e delle telecomunicazioni;

j) la rete di distribuzione dell'energia elettrica con i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione;

k) 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 eventualmente diversamente disciplinato nelle specifiche convenzioni che regolano la realizzazione degli interventi.

Art. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che garantiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva del Comune.

Esse sono le attrezzature collettive, le aree e le opere di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale elencate al comma 4^ art. 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12:

a) asili nido e scuole materne;

b) scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;

c) mercati di quartiere;

d) presidi per la sicurezza pubblica;

e) delegazioni comunali;

f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

g) impianti sportivi di quartiere;

h) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

i) aree verdi e di quartiere;

l) cimiteri.

Ad integrazione di quanto previsto al 4° comma art. 44 della LR 12/05, il Piano dei Servizi qualifica come servizio pubblico anche i parcheggi pubblici di utilità generale per il funzionamento del sistema urbano, intendendo come tali quelli che soddisfano una domanda generalizzata della collettività e non la domanda o il fabbisogno espresso dai singoli insediamenti.

Per gli insediamenti produttivi, terziari o commerciali sono sempre considerate opere di urbanizzazione:

a) il verde pubblico quando non sia di mero arredo delle strutture produttive, terziarie o commerciali;

b) i parcheggi pubblici realizzati al servizio di tali attività;

Le opere di cui al precedente comma sono pertanto sempre consentite all'interno degli ambiti produttivi o terziario commerciali.

Nel caso di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le aree e le opere realizzate devono essere cedute gratuitamente al comune o assoggettate alla servitù di uso pubblico perenne.

TITOLO II – SERVIZI PUBBLICI

CAPO I –SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE GENERALE

Art. 7 SERVIZI ESISTENTI O DI PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI

Le tavole B.1.n - "Disciplina del Piano dei Servizi" - individuano le aree e i servizi pubblici, esistenti o programmati dal Piano dei Servizi.

In ragione della natura del servizio svolto le aree per **servizi pubblici esistenti** sono contraddistinte, sulle stesse tavole, dalle sigle:

- **if** aree e servizi per l'infanzia o l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture ecomplessi per l'istruzione superiore dell'obbligo);
- **gc** aree e servizi di utilità generale e servizi amministrativi (municipio, delegazioni comunali, poste, biblioteche, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica,…);
- **ca** aree e servizi di interesse collettivo connesse allo svolgimento di attività di culto o comunque connesse strutture religiose, anche se volte allo svago, al tempo libero e all'educazione
- **ss** aree e servizi sanitari, assistenziali e sociali;
- **gs** aree, impianti e attrezzature sportive
- **vt** parchi, giardini e verde attrezzato pubblici, per la ricreazione e lo svago collettivo o il corretto assetto ambientale del sistema insediativo;
- **p** parcheggi pubblici.

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

- **Cim.** Cimitero;
- **it.** attrezzature e gli impianti tecnologici

I servizi pubblici esistenti sono riconfermati dal Piano dei Servizi con possibilità di ampliamento per ogni tipologia di servizio presente secondo i seguenti limiti e modalità:

1. per i servizi pubblici di proprietà comunale o di altri enti pubblici, senza limitazioni specifiche di capacità insediativa, previa approvazione di progetto di opera pubblica da parte degli organi dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto delle norme generali vigenti. Su tali aree l'indicazione della tipologia di servizio presente, secondo le diverse sigle sopra indicate, ha carattere ricognitivo e non programmatorio. Pertanto, nelle aree e negli edifici di cui al presente punto è possibile insediare qualsiasi tipologia di servizio senza necessità della motivata deliberazione di cui al comma 15 art. 9 LR 12/05;

2. per i servizi pubblici di enti (ad esempio servizi parrocchiali o di altri enti religiosi) o di altri soggetti non pubblici, indicati dalla cartografia del PdS è ammessa:

- la possibilità di ampliamento degli edifici a servizi esistenti, **sino al 10% delle SL esistenti**, per il tramite di **Permesso di Costruire** e salva la destinazione originaria di servizio pubblico;

- la possibilità di ampliamento degli edifici a servizi esistenti **senza prescritti limiti di edificabilità** in regime di Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo. La natura e l'entità delle eventuali nuove edificazioni sarà valutata di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione del PdC convenzionato o di pianificazione attuativa;

- la possibilità di utilizzo delle superfici scoperte ad attività pertinenti i servizi esercitati, senza limitazioni e fatto salvo il rispetto del RLI in termini di rapporti drenanti delle aree scoperte;

- l'eventuale modifica della categoria di servizio di cui al secondo comma del presente articolo, così come indicata dalle tavole del PdS, è ammessa previa motivata deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma 15 art.9 LR 12/05.

Le aree per **servizi pubblici di progetto** sono individuate dalle cartografie del Piano dei servizi con la **sigla SP** e con la **sigla VP nel caso di aree destinate a verde pubblico**.

Tale distinzione serve, anche per i servizi esistenti, ad evidenziare l'**eventuale necessità di rispetto del Bilancio Ecologico del Suolo**, ai sensi dell'art. 2 l.r. 31/14 e dei criteri attuativi definiti dal Piano Territoriale Regionale, nel caso in cui una superficie a **verde pubblico di superficie superiore a 2.500 mq** venga riconvertita, previa deliberazione di cui al comma 15 art.9 LR 12/05, ad una **destinazione che ne consenta l'edificazione** o comunque la modifica della natura di area a verde pubblico.

La destinazione specifica ipotizzata per le diverse aree di progetto è indicata nelle apposite schede dell'elaborato B.2.0 del PdS.

Nelle aree ed edifici destinati a servizi è ammessa la presenza di altre funzioni urbane, anche private, purché non prevalenti rispetto all'attività di servizio erogata.

In caso di dismissione di attrezzature di servizio collocate in aree o edifici privati:

- se la dismissione interessa una o più unità immobiliari appartenenti ad un edificio diversamente disciplinato dal PdR (residenziale, produttivo, ecc...), esse assumono automaticamente la disciplina urbanistica dell'edificio principale;

- se la dismissione interessa aree o edifici complessivamente classificati dal PdR e dal PdS come servizi pubblici o di interesse generale, la modifica della destinazione funzionale esistente verso un'altra destinazione di natura privata comporta la necessità di una variante al PGT, nelle forme ammesse dalla legge.

Art. 8 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE

8.1 ATTUAZIONE DEI MECCANISMI PEREQUATIVO/COMPENSATIVI E ACQUISIZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI PRIORITARI.

Le aree da acquisire al patrimonio comunale per la realizzazione dei **servizi pubblici prioritari** sono appositamente individuate dal Piano dei Servizi (tavole PdS B1.0 e PdS 2.0) per l'attribuzione di diritti edificatori necessari all'attivazione dei meccanismi perequativi di piano. Tali aree assumono, nella terminologia utilizzata dal PGT, anche la denominazione di **"aree di generazione" dei diritti edificator**i perequativo/compensativi.

A queste aree interessate da previsioni di progetto del sistema dei servizi e da conferire al patrimonio comunale (c.d. **aree "di generazione"**) sono pertanto attribuiti, in cambio della loro cessione gratuita al Comune, diritti edificatori da trasferire in aree edificabili individuate dal PGT (Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano o altri ambiti del Piano delle Regole).

I diritti edificatori attribuiti alle diverse aree di "generazione", sulla base dei criteri enunciati dal Documento di Piano, sono indicati dalla Tavola B.2.0 del PdS

In ogni caso, la reale attribuzione dei diritti edificatori alle aree di progetto dei servizi pubblici e il loro trasferimento negli Ambiti di trasformazione o nelle aree edificabili del Piano delle regole è soggetta alla verifica, da parte degli uffici Comunali, che la proprietà privata delle aree non risulti per effetto della mancata cessione delle stesse aree dovuta, nel passato, sulla base di atti autorizzativi o strumenti di pianificazione attuativa non opportunamente perfezionatasi o comunque elusi. In tal caso la loro attribuzione alle aree di progetto è nulla e non potrà procedersi al loro trasferimento nelle aree edificabili (Ambiti di trasformazione o aree edificabili del Piano delle regole).

I diritti edificatori assegnati alle aree pubbliche di progetto già di proprietà comunale, anche denominate dal PGT come "aree di riserva", consentono l'acquisizione di diritti edificatori direttamente dal Comune, che destinerà le risorse ottenute all'attuazione delle altre previsioni del Piano dei Servizi.

8.2 REALIZZAZIONE DEI SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NELLE AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

In sede di attuazione delle previsioni di trasformazione a mezzo di Piano Attuativo (Ambiti di Trasformazione del DdP o ambiti soggetti a pianificazione attuativa del Piano delle regole) o di Permesso di Costruire Convenzionato (Piano delle regole), le schede normative del DdP (Ambiti di Trasformazione) o del PdR (ambiti ad attuazione coordinata) indicano, oltre all'eventuale partecipazione ai meccanismi perequativo/compensativi di piano, anche le eventuali aree per servizi pubblici da cedere all'interno degli specifici ambiti per la realizzazione dei servizi pubblici.

Gli Ambiti di rigenerazione individuati dal DdP ai sensi della lett. e quinquies, comma 2 art. 8 l.r. 12/05 e disciplinate dalle schede normative del PdR non sono di norma soggette ai meccanismi perequativo/compensativi del PGT.

In fase attuativa le indicazioni delle schede relative agli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano o degli Ambiti ad attuazione coordinata nonchè degli Ambiti di Rigenerazione, saranno oggetto di specifica individuazione delle aree da cedere per servizi pubblici. L'indicazione relativa alla localizzazione contenuta nelle diverse schede e riprese dalla cartografia del PGT non sono pertanto da intendersi come conformative in termini di localizzazione e morfologia. La localizzazione e la morfologia potranno essere quindi ridefinite nel dettaglio in fase attuativa, fatto salvo il necessario rispetto degli specifici obiettivi di assetto territoriale individuati per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa o PdC convenzionato.

Qualora in sede attuativa dovesse emergere un fabbisogno di aree per servizi pubblici, determinato secondo le indicazioni dei successivi articoli, superiore a quello indicato dalle diverse schede (degli Ambiti di Trasformazione del DdP, degli Ambiti di Rigenerazione o degli ambiti ad attuazione coordinata del PdR) oppure nel caso in cui le schede non individuino specifiche aree di cessione in capo agli interventi ivi normati, l'Amministrazione Comunale potrà valutare la loro eventuale monetizzazione.

In ogni caso la monetizzazione delle aree per servizi pubblici non è ammissibile per le quantità di verde pubblico che sulla base delle Carte del Consumo di suolo costituiscono Superficie agricola o naturale ai sensi della l.r. 31/14 e dei suoi criteri attuativi definiti dal Piano Territoriale Regionale.

8.3 ACQUISIZIONE DELLE AREE DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O REALIZZAZIONE DIRETTA DA PARTE DELLA PROPRIETÀ

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 non sia dato avvio del procedimento di cui al comma 4 art. 16 DPR 327/01 o altro atto equipollente previsto dalla norma vigente.

È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta delle attrezzature e dei servizi previsti dal PdS. 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, pur contemplando la facoltà alternativa di intervento diretto della pubblica amministrazione.

Art.9 IMPIANTI TECNOLOGICI

Sono le attrezzature volte all'erogazione di servizi di rete o comunque connesse alle 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, lo smaltimento e la depurazione delle acque fognarie, ecc.

Oltre che nelle specifiche aree individuate negli elaborati grafici 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 urbanistici; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

L'edificazione, previa approvazione di specifico progetto da parte dell'organo comunale competente e previo ottenimento di apposito titolo abilitativo edilizio secondo la normativa vigente, salve eventuali specificazioni e condizioni dettate dalle norme 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.

La loro individuazione sulla cartografia del PdS non comporta vincolo espropriativo essendo le attrezzature e gli impianti realizzabili direttamente da operatori privati in regime di concessione o convenzione.

L'edificazione nelle aree destinate a infrastrutture tecnologiche deve avvenire comunque nel rispetto di quanto eventualmente definito dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e dovranno comunque essere adottate tutte le norme e le cautele finalizzate alla preservazione della salute dell'individuo e della tutela dell'ambiente e delle risorse naturali.

Art.10 AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate 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 ampliamenti degli attuali cimiteri, non necessitano di variante al PGT.

Nelle aree di servizio degli impianti cimiteriali, ,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, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto, che non sono destinate ai servizi cimiteriali, è consentita la coltivazione a verde e in genere l'attività agricola, in caso di continuità con ambiti agricoli confinanti vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul 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 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, oltre che ristrutturazione edilizia.

Art.11 DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Fatte salve le eventuali maggiori quantità di aree per servizi pubblici specificatamente individuate dalle schede normative degli Ambiti di Trasformazione del DdP o degli ambiti soggetti a Pianificazione attuativa del PdR, l'intervento previa pianificazione attuativa deve comunque assicurare, salva la possibilità di monetizzazione

prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05, la seguente quantità minima di aree per servizi pubblici:

a) residenziale: 18 mq abitante equivalente (50 mq di SL);

b) produttiva manifatturiera: 20% della SL;

c) terziaria direzionale e altre attività terziarie: 80% della SL;

salvo le seguenti eccezioni:

- paracommerciale 50% della SL;
- servizi privati di interesse generale (eccetto sale cinematografiche) 50% della SL;
- libera professione e attività intellettuali 50% della SL;
- commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato: 50% della SL, **ad eccezione di quelli collocati nei Nuclei di Antica Formazione** o negli Ambiti di rispetto morfologico, per i quali **non è richiesta alcuna dotazione di servizi pubblici**;

d) commercio al dettaglio in MSV: 100% della SL;

e) commercio al dettaglio in GSV: 200% della SL;

f) commercio all'ingrosso: 75% della SL;

g) ricettiva alberghiera: 75% della SL;

h) ricettiva non alberghiera: 20% della SL;

i) ristorativa:

- inferiore a 100 mq di SL: 50% della SL;
- per le quote superiori a 100 mq di SL: 100% della SL;

j) somministrazione di alimenti e bevande:

- inferiore a 100 mq di SL: 50% della SL;
- per le quote superiori a 100 mq di SL: 100% della SL;

k) logistica e autotrasporto:

- superiori o uguali a 5.000 mq di SL o 10.000 mq di SF: 30% di SF;
- inferiori a 5.000 mq di SL o 10.000 mq di SF: 20% di SF;

l) parcheggio o rimessaggio di autovetture quale attività economica autonoma: 10% di SF;

m) vendita di carburante per autotrazione, qualora insedi attività complementari: 10% di SF.

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.

Resta salvo quanto previsto dall'art. 51 l.r. 12/05 in merito all'eventuale esclusione dalla necessità di reperimento di aree per servizi pubblici.

Per gli interventi relativi ad Ambiti di Rigenerazione o di ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, si applica quanto previsto nelle specifiche schede normative del PdR senza necessità ricorso alla verifica di dotazione minima di cui sopra. In tali ambiti la dotazione minima di servizi pubblici è da intendersi assolta una volta che sia attuato quanto previsto nelle specifiche schede.

Specifiche eccezioni in diminuzione delle quantità sopra indicate possono essere dettate dal DdP o dal PdR per specifici ambiti o edifici.

Le quantità di aree per servizi pubblici sopra indicate sono dovute, ridotte del 50%, anche nel caso di cambio d'uso di edifici esistenti (sempre che la modifica di destinazione d'uso comporto incremento del carico urbanistico, calcolato sulla base dei parametri di cui al comma 1, ad eccezione dell'insediamento :

- di attività professionali o intellettuali entro il limite dimensionale di 150 mq di SL, per il quale non è dovuto il reperimento di aree per servizi pubblici;
- di attività commerciali in MSV o di esercizi di Vicinato che, per effetto di ampliamento, determinino la costituzione di una MSV. In tal caso è dovuto il reperimento integrale delle quantità indicate al comma 1;
- nel caso di insediamento di attività di Logistica, per le quali è comunque dovuto il reperimento integrale delle quantità indicate al comma 1.

Nei casi di cambio d'uso l'entità della cessione terrà comunque conto di quanto eventualmente già ceduto con i titoli abilitativi (PdC o PA) originari.

Le dotazioni di cui al presente articolo possono essere soddisfate anche su aree asservite a uso pubblico con vincolo trascritto sui registri immobiliari.

L'amministrazione Comunale può disporre, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05, la monetizzazione delle aree per servizi pubblici di cui al comma 1 qualora la loro cessione o realizzazione non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune, in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione a programmi comunali intervenuti dopo l'approvazione della Variante .

La monetizzazione è computata in base alla superficie non ceduta, con applicazione dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione ovvero del valore di mercato stimato in base alla edificabilità e destinazione d'uso dell'area stessa.

Art.12 DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO

12.1 DISPOSIZIONI GENERALI

Nell'esecuzione dei piani attuativi degli ambiti di trasformazione o degli ambiti ad attuazione coordinata del PdR (PA e PdC) o in caso di cambio d'uso che comporti incremento del carico insediativo, 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:

- n° 1 posto auto ogni 150 mq di SL destinata alla residenza e per le altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza;
- n° 1 posto auto ogni 300 mq di SL per la destinazione produttiva;
- n° 1 posto auto ogni 50 mq di superficie delle attività terziario/direzionali;
- commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato: 50% della SL, **ad eccezione di quelli collocati nei Nuclei di Antica Formazione** o negli Ambiti di rispetto morfologico, per i quali **non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi pubblici**;
- commercio di somministrazione alimenti e bevande:
  - inferiore a 100 mq di SL: 50% della SL;
  - per le quote superiori a 100 mq di SL: 100% della SL;

  ad eccezione di quelli collocati nei Nuclei di Antica Formazione o negli Ambiti di rispetto morfologico, per i quali **non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi pubblici**;
- commercio al dettaglio in MSV: Maggior valore tra 50% della SL e 80%della superficie di vendita;
- commercio al dettaglio in GSV: Maggior valore tra 100% della SL e 125 % della superficie di vendita;
- commercio all'ingrosso: 50 % della SL;

Di norma le superfici per parcheggio pubblico come sopra indicate devono essere obbligatoriamente reperite all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa e non usufruiscono della facoltà di monetizzazione.

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.

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.

Art.13 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

13.1 DISPOSIZIONI GENERALI

Quando la cessione delle aree indicate ai precedenti 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.

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 può procedere alla monetizzazione delle aree a standard qualora:

a) l'estensione dell'area risulta inferiore a mq. 1.000 o comunque non adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato;

b) la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area o la sua frammentazione non ne consentono un corretto utilizzo;

c) la localizzazione sia non adeguata (qualora l'area a standard è interclusa in aree private o non è adiacente e adeguatamente accessibile da aree pubbliche);

d) vi sia la presenza di servitù, impianti (elettrodotti ecc.), o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzo;

e) sia riscontrata la presenza di un'adeguata dotazione di servizi all'intorno.

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 nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali.

Per le medie strutture di vendita è comunque consentita la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'esercizio commerciale.

È comunque ammessa per le grandi strutture di vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

a) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o ampliamento di una grande struttura di vendita:

- per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
- per concentrazione di medie strutture di vendita;
- per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
- per accorpamento di medie strutture di vendita;
- per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;

b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio degli esercizi commerciali.

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:

- 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

La tavola DP A.2.1 del Documento di Piano sono individuate le principali infrastrutture viarie esistenti secondo la seguente classificazione:

- Viabilità provinciale (categoria C extraurbana e E urbana)
- Viabilità di scala comunale (categoria I)

Gli interventi di nuova realizzazione e di adeguamento di tali infrastrutture dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada"

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.

14.1 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Le zone destinate alla viabilità 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.

A prescindere dall'eventuale individuazione sulle tavole C.1.n del PdR o B.1.0 del PdS di specifici interventi di adeguamento/riconfigurazione della viabilità esistente, la rettifica/riconfigurazione/adeguamento della infrastrutture di mobilità esistenti è sempre ammessa, senza necessità di variante al PGT, se ricompresa nelle fasce di rispetto stradale individuate dalle tavole del PGT o sancite dal Codice della strada e dal suo Regolamento attuativo.

Lo stesso dicasi per le nuove previsioni infrastrutturali del PGT, le cui indicazioni grafiche potranno subire spostamenti e rettifiche in funzione dello studio di maggiore dettaglio condotto nelle fasi successive di progettazione. Tali modifiche non costituiscono variante urbanistica se gli scostamenti del tracciato sono mantenuti entro la fascia di rispetto stradale sottesa a tali previsioni o entro il sedime dell'eventuale proprietà stradale esistente.

14.2 PISTE CICLABILI

Comprendono le percorrenze ciclabili e pedonali esistenti o di progetto.

I tracciati di progetto sono indicati dalle tavole C.1.n, C.2.n, NAF.n del Piano delle Regole e B.1.o del Piano dei Servizi.

Nel caso delle piste ciclabili di progetto l'individuazione delle tavole del PdR o del PdS deve considerarsi indicativa e utile solo alla conformità dei successivi progetti per la realizzazione delle opere. Pertanto il successivo progetto definitivo (o lo Studio di fattibilità tecnico economica, nel caso in cui il grado di approfondimento lo consentisse) delle percorrenze ciclopedonali definirà nel dettaglio le percorrenze e le geometrie di progetto.

Le indicazioni di progetto delle tavole del PdR e del PdS, pertanto, non costituiscono vincolo preordinato all'esproprio o dichiarazione di pubblica utilità, che dovranno essere apposti e dichiarati al momento dell'approvazione del progetto di opera pubblica, secondo le modalità prescritte dalla legislazione vigente.

La progettazione delle piste ciclopedonali, ammesse nell'ambito fluviale dell'Olona dovrà essere modulata in modo tale da non creare ulteriori frammentazioni alla continuità ecologica. **PTCP**

Le direttrici per la mobilità dolce individuate dalle tavole del PdR e del PdS come *Strade interpoderali o percorsi per la fruizione ambientale* sono tracciati esistenti utilizzabili per la fruizione ciclopedonale del sistema ambientale, salve diverse norme o disposizioni regolamentari d'uso disposte dal Comune o dal PLIS. **PTCP**

Art.~~17~~15 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.~~18~~16 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~~17 RETE ECOLOGICA

~~19~~17.1 STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

La Rete Ecologica Comunale (REC) recepisce e dettaglia i contenuti della Rete Ecologica Provinciale (REP), specificandone, alla scala locale, gli elementi che concorrono alla sua migliore definizione e strutturazione.

Essa, inoltre, consente di implementare gli elementi delle Rete verde locale in stretta connessione con gli elementi del sistema ambientale locale.

Gli elementi che strutturano la **Rete Ecologica Comunale (REC),** alla scala locale, sono (tavola B.1.0 del PdS):

- **gli elementi della Rete Ecologica Provinciale (PTCP)**, sostanzialmente coincidenti con la porzione territoriale appartenente al **PLIS RTO** e classificata dalla REP in:
  - ***core area di 2° livello***;
  - **corridoio ecologico** con andamento nord sud e con funzione di "completamento e supporto della core area;
  - **fascia tampone di 1° livello** sostanzialmente corrispondente al **Monumento Naturale della Gonfolite (DGR 8/8053 DEL 19/2008)**.

  L'insieme di questi elementi costituisce la direttrice principale della connessione ambientale di scala sovralocale.

- **il corridoio fluviale della Valle dell'Olona**, già interessato da molteplici regimi di tutela (**art. 136 D.Lgs. 42/2004** di cui alla **DGR 8/10135 del 7/8/2009**, **lett. c comma 1 art. 142 D.Lgs. 42/2004 –** fiumi **– lett.g comma 1 art. 412 D.Lgs. 42/2004 –** boschi e foreste), bipartito tra zona nord (interna ai tessuti produttivi dell'ex comparto Mazzucchelli) e zona sud, completamente immersa negli spazi aperti delle incisioni e dei versanti ricoperte prevalentemente da elementi boschivi.

- le **aree agricole esterne alla REP**, e articolate dal PGT in:
  - **aree agricole di frangia urbana** riconosciute dal PGT di Castiglione Olona, che svolgono un ruolo di **fascia tampone locale**, di cerniera e filtro tra aree urbanizzate e spazi aperti, che per la specifica individuazione operata dal PGT di castiglione Olona svolge una funzione regolatrice anche all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (zona sud);
  - **altre aree agricole del sistema rurale**, collocate esternamente agli elementi di connettività e salvaguardia di cui sopra e più distanti dai contesti urbanizzati densi;

  Tali ulteriori aree consentono di articolare un **sistema connettivo locale**, caratterizzato da alcune discontinuità puntuali, **verso le aree esterne e verso l'interno del TUC**, utile da un lato a perseguire sufficienti gradi di biodiversità vegetazionale e faunistica e dall'altro ad articolare anche la **Rete verde comunale** nei settori interni all'edificato.

~~19~~17.2 RETE ECOLOGICA COMUNALE E OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.

Il PGT in sintonia con quanto indicato dal PTCP persegue attraverso la rete ecologica comunale i seguenti obiettivi:

a. salvaguardia delle connessioni ecologiche di area vasta e locali, attraverso la realizzazione di un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo;

b. mitigazione delle pressioni antropiche attuali e contenimento di quelle 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.

~~19~~17.2 AZIONI DI TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Le norme di tutela di scala sovraordinata, diffuse sul territorio comunale:

- ***Monumento naturale della Gonfolite e Forre dell'Olona*** (DGR 8/8053 DEL 19/2008);
- ***Ambito di notevole interesse pubblico della fascia di rispetto del Fiume Olona*** (art. 136 D.Lgs 42/2004 - DGR 8/10135 del 7/8/2009)**;**
- tutele di cui alle ***lett f e g comma 1 art. 142 D.Lgs 42/2004*** (fiumi e territori coperti da boschi e foreste)
- la normativa di settore del **PIF della Provincia di Varese**;
- gli ambiti soggetti a **vincolo idrogeologico**

costituiscono i principali elementi di presidio dei caratteri ambientali del territorio comunale.

L'assetto del PGT non prevede trasformazioni urbane nelle aree inserite nella Rete Ecologica Comunale.

Rispetto alle attività rurali, la disciplina del PDR introduce condizionamenti anche alle trasformazioni indotte dalle attività rurali, nel rispetto delle prerogative riconosciute dalla legge agli operatori del settore agricolo.

La normativa del PdR, infatti, integra gli elementi di tutela sovraordinata con la normativa del PdR per le aree del sistema rurale e ambientale, articolando un sistema di indicazioni che regolano l'uso antropico delle aree agricole verso un equilibrio sistemico tra paesaggio, ambiente e attività rurali (condizionamenti all'edificazione rurale, divieto di recinzione delle aree rurali, norme di tutela degli elementi morfologici del territorio).

Ulteriormente valgono le seguenti disposizioni:

- i progetti di opere (infrastrutturali, per la difesa del suolo, per la conduzione agricola, ecc..) 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, con compensazioni che dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale;

- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche di bonifica, di difesa idraulica e di difesa del suolo deve avvenire con tecniche di ingegneria naturalistica;

- la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità, così come la realizzazione di attrezzature e servizi di tipo pubblico (punti di ristoro, percorsi fruitivi e spazi di sosta lungo i tracciati esistenti) laddove ammessi, deve prevedere il corretto inserimento ambiente anche, mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;

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

- recuperare e mantenere le peculiarità ambientali dei luoghi attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie proprie della tradizione locale;

- recuperare e mantenere intatte le realtà colturali presenti;

- recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi.

Tra le aree di particolare interesse caratterizzate dalla presenza dei corsi d'acqua e delle relative aree di pertinenza fluviale, rientra quella del Fiume Olona, che si connota quale corridoio ecologico di connessione tra gli habitat fluviali e le zone boschive del pianalto. Il piano individua tale elemento come meritevole di valorizzazione in quanto ambito di tutela del corso d'acqua e del paesaggio fluviale comprendente:

- l'alveo del corso d'acqua;

- le aree golenali e spondali interessate dalle variazioni di portata del corso d'acqua

- le rive e le scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico

- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'habitat fluviale

- altre aree di transizione tra il corso d'acqua e le zone edificate considerate quali aree di rispetto del corso d'acqua e delle sue aree di pertinenza

Per tale ambito il PGT non prevede alcun intervento di modifica antropica per funzioni urbane.

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua individuata nell'indagine geologico tecnica del territorio comunale è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e delle loro aree golenali.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua

- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel cotesto ambientale e paesaggistico.

In tali ambiti è vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (quali percorsi ciclo pedonali, e strutture di servizio connesse)

Ad esclusione dell'alveo e delle zone golenali, in cui si dovrà favorire la crescita di una flora spontanea tipica dell'habitat fluviale, 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 golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.

E' fatto obbligo di conservare e manutenere tutti gli accessi privati alle fasce spondali dei corsi d'acqua, eventuali interventi su tali strutture dovranno mirare alla massima integrazione con il paesaggio fluviale.

~~19~~17.4 AZIONI GENERALI DEL PGT PER IL CONSOLIDAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Il Comune coadiuva già il consolidamento delle matrici principali presenti nella REP, con l'adesione al PLIS e la contribuzione, per il tramite dei programmi pluriennali di intervento dell'Ente Gestore, agli investimenti per il consolidamento del sistema ambientale e fruitivo.

All'esterno del PLIS il sistema perequativo compensativo del PGT mira alla strutturazione di un sistema interno di aree verdi, di proprietà pubblica, nel settore sud del territorio comunale.