



## COMUNE DI MERCALLO

Provincia di Varese



---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n°12

---

### Piano dei Servizi Elaborato PS.B

**NORMATIVA**

---

Giugno 2009 Agg. 04/10

---

**Gruppo incaricato:**

Dott. arch. Giulio Carta (capogruppo)  
Dott. arch. Alfredo Castiglioni  
Dott. arch. Cristina Alinovi  
Dott. arch. Andrea Bigatti  
Dott. arch. Simona Maria Muscarino  
Dott. arch. Gianluca Maculan  
Dott. ing. Federico Pedranzini  
Dott. ing. Domenico Ubertalli  
Dott. agronomo Pier Luigi Perino

Il Sindaco

Il Responsabile del procedimento

Adottato con Delibera C.C. n° /10 - Approvato con Delibera C.C. n° /10

---

<b>CAPO A - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>3</b>
ART. 1 - NATURA GIURIDICA	3
ART. 2 - DEFINIZIONI	3
ART. 3 - DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI	4
ART. 4 - MONETIZZAZIONE	4
ART. 5 - COMPENSAZIONE	5
<b>CAPO B - NORME SPECIFICHE</b>	<b>5</b>
ART. 6 - AREE DESTINATE A SERVIZI ESSENZIALI	5
ART. 7 - ATTREZZATURE RELIGIOSE	6
ART. 8 - ATTREZZATURE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	6
ART. 9 - AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'	6
<b>CAPO C - NORME FINALI</b>	<b>7</b>
ART. 10 - OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO IN DEROGA	7
ART. 11 - AGGIORNAMENTO E VARIANTI AL PDS	7
ART. 12 - ASPETTI LEGATI ALLA PROGRAMMAZIONE DI SETTORE	7

## CAPO A - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 - NATURA GIURIDICA

1. Il Piano dei Servizi (PdS), redatto ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/05, assicura la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, la dotazione a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché le opere viabilistiche e di urbanizzazione a supporto delle funzioni insediate e previste.
2. 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.
3. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile in una prospettiva di costante aggiornamento rispetto alle esigenze che via via si manifestano.
4. Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:
  - PS.A Relazione
  - PS.B Normativa
  - PS.1 Sistema infrastrutturale e dei servizi sovracomunali - scala 1:10.000
  - PS.2 Assetto generale dei Servizi sul territorio Comunale - scala 1:5.000
  - PS.3a Servizi del territorio urbanizzato – stato di fatto e nuove previsioni - scala 1:2.000
  - PS.3b Servizi del territorio urbanizzato – stato di fatto e nuove previsioni - scala 1:2.000

### ART. 2 - DEFINIZIONI

Si definiscono servizi essenziali quei servizi e quelle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che hanno carattere di necessità ed indispensabilità per la popolazione residente nel Comune e per quella non residente eventualmente servita, nonché per le attività economiche presenti sul territorio comunale.

1. **Attrezzature scolastiche**  
Sono destinate alle seguenti funzioni: asilo nido, scuola materna, scuola elementare. Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:
  - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  0,60  $m^2/m^2$ ;
  - altezza massima  $H = 9,00$  m;
  - parcheggi  $1m^2/5m^2$  Slp.
2. **Attrezzature di interesse collettivo**  
Sono destinate alle seguenti funzioni: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative, sanitarie, religiose e commerciali. Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:
  - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  0,60  $m^2/m^2$ ;
  - altezza massima  $H = 9,00$  m;
  - parcheggi  $1m^2/2m^2$  Slp.
3. **Attrezzature sportive**  
Sono le aree riservate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde. Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:
  - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  0,30  $m^2/m^2$ ;
  - altezza massima  $H = 9,00$  m;
  - parcheggi  $1m^2/10m^2$  Sf.
4. **Aree verdi e attrezzature ricreative**  
Sono le aree riservate a parchi pubblici e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere realizzate unicamente costruzioni a uso bar o chiosco.

**5. Parcheggi pubblici**

Sono destinati al soddisfacimento del fabbisogno di spazi di sosta per veicoli, sia fuori terra sia interrati.

1. **Parcheggi di urbanizzazione primaria:** sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che devono soddisfare esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.
2. **Parcheggi di urbanizzazione secondaria:** sono parcheggi pubblici di interesse generale che debbono soddisfare specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature di uso collettivo, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive cui sono connessi.

Ai fini dell'applicazione dello standard si considera un posto-auto pari a 25 m<sup>2</sup>, l'area di manovra compresa nel calcolo dello standard deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio; quando possibile i parcheggi devono essere adeguatamente alberati.

**6. Servizi per attività economiche**

Sono le aree destinate alla realizzazione di attrezzature funzionali agli insediamenti per attività produttive e/o terziarie, quali parcheggi e relativi accessi stradali, verde ed attrezzature sportive, mense ed attrezzature varie.

**7. Attrezzature tecnologiche**

Sono le aree destinate a ospitare gli impianti tecnici di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di trattamento e distribuzione dell'acqua potabile, ecc.

**8. Viabilità e piste ciclo-pedonali**

Nella Tavola del Piano dei Servizi sono indicate, con apposita simbologia, le sedi viarie delle quali è previsto l'ampliamento o la nuova realizzazione ed i percorsi pedonali e ciclabili esistenti e previsti. La rappresentazione grafica di tali elementi ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi. I sentieri e i percorsi ciclo-pedonali di interesse documentario e naturalistico individuati sulle planimetrie sono soggetti ad uso pubblico, per una larghezza di norma non inferiore a m 2,50.

**9. Piattaforma ecologica**

Queste aree sono destinate

- al conferimento e alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

**ART. 3 - DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI**

1. Il PdS, di concerto con il Piano delle Regole (PdR), stabilisce la dotazione minima di aree per servizi da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale negli ambiti soggetti a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato quando finalizzato alla cessione di aree per servizi.
2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, il loro asservimento perpetuo con regolamentazione d'uso delle eventuali opere da realizzare.

**ART. 4 - MONETIZZAZIONE**

1. Nei casi in cui l'acquisizione delle aree per i servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione delle aree medesime, l'Amministrazione comunale potrà prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree, la loro monetizzazione. Le norme del PdR e le schede del DdP, individuano le modalità secondo cui la monetizzazione è consentita negli ambiti e nelle aree in cui è articolato il territorio comunale.

2. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

### **ART. 5 - COMPENSAZIONE**

1. Il presente PdS regolamenta, congiuntamente al PdR, la cessione compensata all'amministrazione comunale di aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione ed attrezzature pubbliche, da effettuarsi all'atto della assegnazione dei crediti compensativi.
2. Il Piano dei Servizi indica le aree, esterne ai piani attuativi, gravate da vincolo preespropriativo, la cui acquisizione è ritenuta prioritaria. A tali aree, previa cessione gratuita, sono attribuiti diritti edificatori trasferibili nell'ambito del T.U.C. secondo le modalità stabilite dal Piano delle Regole.

## **CAPO B - NORME SPECIFICHE**

### **ART. 6 - AREE DESTINATE A SERVIZI ESSENZIALI**

1. I servizi essenziali possono essere realizzati dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici:
  - su aree acquisite gratuitamente dall'Amministrazione comunale nell'ambito di piani attuativi o con procedura di acquisizione onerosa;
  - su aree di proprietà comunale o di altri Enti pubblici.Da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici:
  - su aree di proprietà comunale date in concessione ai privati;
  - su aree di proprietà privata.
2. La realizzazione di servizi essenziali da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici è assoggettata a permesso di costruire convenzionato, accompagnato da apposito atto di asservimento, regolamento d'uso, ovvero accreditamento, finalizzato a garantire le modalità dell'uso pubblico delle aree e attrezzature medesime.
3. In caso di realizzazione su aree di proprietà comunale date in concessione ai privati, la convenzione prevede l'attribuzione, da parte dell'Amministrazione comunale, del diritto di superficie per una durata commisurata all'entità dell'investimento, finalizzato all'effettuazione del servizio. La concessione del diritto di superficie sarà onerosa e verrà assegnata a seguito dell'espletamento di procedure di tipo concorsuale che il Comune si riserva di promuovere in conformità agli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti indicazioni circa le finalità e le relative condizioni.
4. La realizzazione dei servizi essenziali è effettuata applicando i parametri e gli indici urbanistico-edilizi definiti in relazione alla qualificazione del servizio stesso dalle prescrizioni della legislazione di settore e dalla disciplina degli ambiti omogenei contenuta nel PdR.
5. Nelle aree destinate a servizi essenziali, in caso di dismissione del relativo servizio, sono ammessi usi diversi solo nel caso in cui si mantengano i requisiti quantitativi e qualitativi della dotazione minima in essere in un'altra area, da stabilire in accordo con l'Amministrazione comunale.
6. Il reperimento delle aree per servizi essenziali deve avvenire preferibilmente all'interno dell'area di intervento; è tuttavia ammessa la cessione di aree esterne al perimetro medesimo, purché si tratti di aree ricomprese nel sistema degli spazi e delle attrezzature di uso pubblico d'interesse per l'Amministrazione comunale così come definite dal Piano dei Servizi. Siffatta eventualità è possibile solo laddove il Comune non rilevi la necessità che la cessione avvenga seppur parzialmente in loco. I servizi essenziali devono essere dotati di adeguati spazi di sosta; in alternativa, l'accessibilità agli stessi deve essere garantita dal sistema della rete ciclopedonale.

7. In fase di pianificazione esecutiva mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo, è possibile modificare l'assetto delle aree per i servizi essenziali rispetto all'individuazione cartografica solo se ciò sia migliorativo in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione di rispettare comunque le quantità minime stabilite dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano.
8. La pianificazione esecutiva dovrà prevedere:
- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti dagli atti convenzionali, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e delle aree necessarie per servizi essenziali;
  - la monetizzazione, ove consentita dall'Amministrazione comunale, in alternativa - totale o parziale - alla cessione, secondo quanto indicato al precedente articolo 4 della presente normativa.

## ART. 7 - ATTREZZATURE RELIGIOSE

Le aree per le attrezzature religiose sono quelle interessate da sedi di istituti ed edifici per il culto, così come previsto dalla legge regionale 12/2005. Qualora dette attrezzature siano affidate alla gestione degli enti rappresentanti delle comunità religiose di cui all'art. 70 della legge regionale 12/2005 non deve essere stipulata nessuna convenzione, essendo in tal caso già adeguatamente garantito l'uso pubblico dalla natura dell'ente gestore.

## ART. 8 - ATTREZZATURE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1. Le aree per attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dal cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto, destinate all'ampliamento delle sue strutture, delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale. Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali e opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita dei fiori o di immagini sacre, nonché locali inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.
2. Non potranno essere costruiti nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati.

## ART. 9 - AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

### 1. Sede stradale

L'ambito delle infrastrutture della mobilità comprende le sedi stradali e le relative pertinenze (quali: aree verdi di arredo, marciapiedi, aree di sosta lungo strada). Il PdS individua nelle tavole di Piano gli ambiti delle infrastrutture stradali esistenti e il tracciato di quelle di progetto. La classificazione della rete viaria è contenuta nella Tavola PS.2.

I tracciati viari di nuova previsione sono indicativi fino all'approvazione del relativo progetto esecutivo dell'opera. La progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso senza che ciò comporti variante del PdS nei casi in cui le modifiche:

- siano comprese nell'ambito delle aree di rispetto stradale;
- siano comprese entro le fasce determinate dai distacchi dei fabbricati dal ciglio stradale, quando le aree di rispetto non sono indicate dalle tavole di Piano;
- non pregiudicano le possibilità edificatorie previste dal PdR.
- Itinerari ciclopedonali

La Tavola PS.2 individua i percorsi ciclopedonali esistenti e previsti, nonché la viabilità principale esistente e di progetto.

### 2. Fasce di rispetto

Le aree di rispetto stradale sono destinate all'ampliamento degli spazi per il traffico degli autoveicoli, alla realizzazione dei relativi servizi, nonché alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclopedonali.

È esclusa qualsiasi nuova edificazione fuori ed entro terra, fatta eccezione per le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete viaria quali:

- opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti, parcheggi;
- opere di verde e di arredo stradale;
- opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
- percorsi pedonali e piste ciclabili;
- cabine Enel.

Sono esclusi dalle prescrizioni di cui al presente comma gli impianti di distribuzione di carburante con relativi servizi connessi, i quali devono rispettare i criteri generali delle norme vigenti in materia.

Lungo le fasce di rispetto relative al tracciato della SS. 629, devono essere predisposte, ove possibile, idonee fasce alberate.

## **CAPO C - NORME FINALI**

### **ART. 10 - OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO IN DEROGA**

Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, nei limiti di cui all'art. 40 della l.r. 12/2005, il dirigente, previa deliberazione del consiglio comunale, può derogare alle disposizioni del PGT relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati.

### **ART. 11 - AGGIORNAMENTO E VARIANTI AL PDS**

1. Il Piano dei Servizi è aggiornato contestualmente:
  - alla realizzazione e/o dismissione dei servizi essenziali previsti nella Tavola PS.2;
  - alla realizzazione di servizi essenziali non previsti nella Tavola PS.2;
  - al convenzionamento, l'asservimento o l'accreditamento di un servizio privato di interesse generale che venga ad assumere la qualifica di servizio essenziale;
  - alla realizzazione dei tracciati viari previsti nella Tavola PS.2, come risultanti dai Piani di settore e relativi progetti esecutivi;
  - alle modifiche dei tracciati viari esistenti e previsti nella Tavola PS.2, come risultanti dai Piani di settore e relativi progetti esecutivi.
2. I richiamati aggiornamenti non comportano l'applicazione della procedura di variante al presente Piano, ai sensi dell'art. 9 della legge regionale 12/2005. È comunque obbligatorio il loro recepimento negli atti costituenti il Piano dei servizi e questi devono essere resi pubblici.

### **ART. 12 - ASPETTI LEGATI ALLA PROGRAMMAZIONE DI SETTORE**

1. In coerenza con i principi di accessibilità, fruibilità e fattibilità, i contenuti del PdS sono coordinati con i Piani e gli strumenti di programmazione settoriale approvati dall'Amministrazione comunale e dagli altri Enti pubblici.
2. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/2005, il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità della spesa di investimento prevista, in rapporto al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla partecipazione alla copertura finanziaria o della realizzazione diretta da parte dei cittadini o dei soggetti della trasformazione.