

Comune di Uboldo

Provincia di Varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Estensori del P.G.T.

dott. arch. Giuseppe BARRA

dott. arch. Laura MERONI

dott. arch. Fabrizio OTTOLINI

dott. pian. Alessandro MOLINARI

PIANO DEI SERVIZI

Tav. PS

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottato:

.....

Parere compatibilità PTCP:

.....

Approvato:

.....

Ottobre 2013



INDICE

CAPO I – PIANO DEI SERVIZI

ART. 1 – GENERALITA’ – FINALITA’ – PRINCIPI E ATTUAZIONE	3
ART. 2 – LE CATEGORIE DEI SERVIZI PUBBLICI	4
2.1 – LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	4
2.2 – LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	4
ART. 3 – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE	6
3.1 REALIZZAZIONE DEI SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NELLE AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, MECCANISMI PEREQUATIVI.....	6
3.2 - ACQUISIZIONE DELLE AREE DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O REALIZZAZIONE DIRETTA DA PARTE DELLA PROPRIETÀ.....	7
3.3 – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE.....	7
ART. 4 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE	11
ART. 5 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE	11
ART. 6 - ZONE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA	12
6.1. SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (I).....	12
6.2. SERVIZI PER ATTREZZATURE CIVICHE E DI INTERESSE COMUNE (IC) (PUBBLICI O CONVENZIONATI).....	12
6.3. ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE DI INTERESSE COMUNE (LC E SE) (PUBBLICI O CONVENZIONATI).....	12
6.4. ZONA A VERDE PUBBLICO NATURALE ED ATTREZZATO (V).....	13
6.5. AREE E ATTREZZATURE PER LO SPORT (SPORT) (PUBBLICHE O CONVENZIONATE).....	13
6.6. ZONE PER I PARCHEGGI PUBBLICI (P) (PUBBLICI O CONVENZIONATI).....	13
ART. 7 - ZONE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	14
ART. 8 - ZONE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DEL SETTORE TERZIARIO	14
ART. 9 - SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO (PRIVATI AD USO PUBBLICO CONVENZIONATI)	14
ART. 10 – IMPIANTI TECNOLOGICI	15



ART. 11 – DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI ALL’INTERNO DEI COMPARTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	15
ART. 12 – DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO	16
12.1 DISPOSIZIONI GENERALI.....	16
12.2 DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO PER GLI ESERCIZI COMMERCIALI.....	16
12.3 VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI CONSEGUENTE I MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D’USO.....	17
ART. 13 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI	17
13.1 DISPOSIZIONI GENERALI.....	17
13.2 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	19
ART. 14. AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ	19
14.1 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ.....	19
ART. 15 – AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	20
ART. 16 – COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI CON I PROGRAMMI TRIENNALI E ANNUALI DELLE OPERE PUBBLICHE	20
ART. 17 – COORDINAMENTO CON IL DOCUMENTO DI PIANO ED IL PIANO DELLE REGOLE	20
ART. 18 – REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE	20

CAPO II – RETE ECOLOGICA COMUNALE

A - INDIRIZZI GENERALI PER LA RETE ECOLOGICA	18
--	----



CAPO I – PIANO DEI SERVIZI

ART. 1 – GENERALITÀ – FINALITÀ – PRINCIPI E ATTUAZIONE

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

Il Piano dei Servizi:

- concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
- promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
- è strumento di indirizzo per la attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

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

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

Per quanto attiene le reti dei sottoservizi, il Piano dei Servizi rimanda a quanto previsto dal Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS) che ne costituisce parte integrante

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

Le previsioni del Piano dei Servizi integrano la dotazione delle attrezzature e dei servizi esistenti, e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione e/o l'attrezzatura delle aree indicate negli elaborati PS A1, PS A2.n, PS A3.

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

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

Per gli interventi di realizzazione di attrezzature e servizi nelle aree all'uopo destinate individuate dal Piano dei Servizi si applicano le definizioni relative agli indici ed ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.



ART. 2 - LE CATEGORIE DEI SERVIZI PUBBLICI

I servizi erogati sul territorio comunale sono suddivisi in due macro-categorie:

- opere di urbanizzazione primaria
 - opere di urbanizzazione secondaria
- Come descritte agli articoli successivi.

ART. 2.1 – LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi, aree e opere che costituiscono i requisiti necessari e atti a rendere possibile l'edificabile di un'area e l'uso degli edifici.

Si intendono per opere di urbanizzazione primaria quelle specificate dall'art. 44, comma 3, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e perciò, esemplificativamente, sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Sono pertanto classificabili come opere di urbanizzazione primaria:

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

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

ART. 2.2 – LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari a garantire le funzioni di vita associata alla città o alle sue parti, soddisfare le principali esigenze sociali dell'insediamento.

Si intendono per opere di urbanizzazione secondaria quelle specificate nell'art. 44, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

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

- a) opere di urbanizzazione secondaria relative alla residenza:



- I. Gli edifici per l'istruzione di base (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo).
- Ic. Le attrezzature civiche e di interesse comune (municipio, delegazioni comunali, poste, biblioteche, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica,...)
- LC. Gli impianti e le attrezzature di interesse collettivo religiose
- SS. Gli impianti e le attrezzature di interesse collettivo sociali e assistenziali,
- SE. Gli spazi educativi culturali
- Sport. Gli impianti e le attrezzature sportive
- V. i parchi, i giardini ed il verde attrezzato per la ricreazione e lo svago collettivo;
- P. i parcheggi pubblici cittadini intendendo come tali quelli di interesse collettivo non relativi ai singoli insediamenti.
- b) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti produttivi:
- VP. verde pubblico;
- PP. parcheggi pubblici
- AP. le attrezzature di utilità collettiva e funzionali allo sviluppo delle attività produttive ed al miglioramento delle condizioni di lavoro delle persone, quali servizi sociali e centri di solidarietà, mense, asili nido, centri ricreativi e sportivi ad uso dei lavoratori, centri di ricerca e di servizi per lo sviluppo delle piccole e medie aziende
- c) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti terziari:
- PC. parcheggi pubblici;
- VC. verde pubblico.
- Sono parificati alle opere di urbanizzazione secondaria le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio, alla raccolta differenziata o al trattamento dei rifiuti.



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

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

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

Alle aree di nuova previsione destinate a servizi non comprese all'interno delle aree assoggettate direttamente a piano attuativo, come definite dalla normativa del Documento di Piano, è attribuita una capacità edificatoria teorica pari a 0,35 mq./mq., come evidenziato nell'apostato elaborato Tav PDR D.3 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano"

Per le aree di perequazione la capacità teorica si traduce in diritti volumetrici (ITcp) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I diritti volumetrici possono essere utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi generali e delle specifiche schede relative agli ambiti di intervento delle aree interessate.

ART. 3.1 REALIZZAZIONE DEI SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NELLE AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, MECCANISMI PEREQUATIVI

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

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

Qualora in sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, si evidenziasse la necessità di procedere alla non completa realizzazione dei servizi previsti per la singola scheda di ambito, sarà comunque possibile valutare o la loro corresponsione attraverso un percorso di determinazione del valore di monetizzazione delle stesse.

La monetizzazione in sostituzione della cessione delle aree delle aree destinate a servizi nell'ambito dei piani attuativi è ammessa, salvo che per le quantità di aree destinate a servizi specificamente identificate nelle tavole della disciplina delle aree entro i perimetri dei suddetti piani attuativi.



Nell'elaborato grafico tav. "PS A 2.- Pianificazione generale dei Servizi" sono individuate le nuove aree destinate ai servizi ed alla viabilità interessate dall'attribuzione di una capacità edificatoria teorica la cui attuazione prevede il ricorso ai meccanismi di compensazione secondo le modalità previste ai commi seguenti e nel rispetto delle prescrizioni di intervento dettate dal Documento di Piano.

Alle aree di nuova previsione destinate a servizi non comprese all'interno delle aree assoggettate direttamente a piano attuativo, come definite dalla normativa del Documento di Piano, è attribuita una capacità volumetrica teorica.

Per le aree di perequazione la capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I diritti volumetrici possono essere utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi generali e delle specifiche schede relative agli ambiti di intervento delle aree interessate.

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

ART. 3.2 - ACQUISIZIONE DELLE AREE DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O REALIZZAZIONE DIRETTA DA PARTE DELLA PROPRIETÀ

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

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

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente per opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento di attuazione che ne preveda la realizzazione.

È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo 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.

3.3. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE

Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa od a trasformazione mediante il ricorso ad atti di programmazione negoziata concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi mediante la cessione delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi, secondo le modalità definite dalle presenti norme, dalle norme del Piano dei Servizi e dalle prescrizioni di intervento dettate dal PGT per i rispettivi ambiti di intervento.

Il Piano delle Regole, per gli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato, prevede altresì una disciplina di incentivazione, consistente nel riconoscimento di maggiori diritti edificatori delle aree di completamento, a fronte del conseguimento dei benefici pubblici relativi all'attuazione dei servizi, ed in particolare all'acquisizione delle aree ad essi destinate, o all'attuazione di previsioni di mitigazione e/o di compensazione ambientale.

Gli interventi di completamento a destinazione residenziali, soggetti a pianificazione attuativa, a permesso di costruire convenzionato, nonché quelli ad intervento diretto per i quali il Piano delle Regole prevede e/o prescrive l'utilizzo di



diritti edificatori, attraverso il meccanismo della perequazione diffusa, come meglio individuate nell'elaborato grafico della disciplina delle aree e della perequazione urbanistica, concorrono altresì all'attuazione del Piano dei servizi e delle politiche di recupero del centro storico, e a tal fine è assegnato a tali aree specifico indice di edificazione aggiuntivo Id 1 e Id 2

Ai fini della realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico e/o collettivo ed al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione del centro storico, l'attuazione delle previsioni del Piano trova applicazione attraverso l'uso della perequazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 della legge 12/2005, secondo le indicazioni di cui agli art. 6 delle Norme del Documento di Piano e art. 4 delle Norme del Piano dei Servizi.

Per quanto riguarda in particolare le politiche di recupero del centro storico si applicano le disposizioni di cui al comma 15 all'art. 6 delle Norme del Documento di Piano, che prevede l'utilizzo della disponibilità di volumetrie teoriche residue, per:

- a. riallocare volumetrie del centro storico, secondo le prescrizioni definite nelle schede relative agli ambiti di intervento che prevedono ristrutturazione urbanistica ed in generale per gli interventi finalizzati, mediante ricorso a meccanismi di perequazione urbanistica, ad un migliore assetto dei comparti e all'acquisizione di aree di interesse pubblico e/o collettivo (allargamenti stradali, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, altre aree per servizi ed infrastrutture), sia per le aree comprese negli ambiti del centro storico e dei nuclei di antica formazione, sia negli ambiti classificati quale tessuto morfologico (R.M.)
- b. utilizzo dei diritti volumetrici per trasformarli in incentivi per la riqualificazione complessiva del patrimonio edilizio di valenza storico-architettonica, a tal fine sono destinati incentivi volumetrici da assegnare secondo modalità e regole definite con apposito regolamento predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi di completamento a destinazione produttiva, soggetti a pianificazione attuativa, a permesso di costruire convenzionato, nonché quelli ad intervento diretto per i quali il Piano delle Regole prevede e/o prescrive l'utilizzo di diritti edificatori, attraverso il meccanismo della perequazione diffusa, concorrono invece all'attuazione del Piano dei servizi connessi al tessuto economico ed in particolare all'attuazione dei servizi previsti nell'ambito della APEA, finalizzato a qualificare il comparto produttivo di interesse sovracomunale in accordo con il Comune di Origgio e la Provincia di Varese, riconoscendo tale comparto quale ambito strategico per l'erogazione di servizi di interesse generale relativi al tessuto produttivo delle due realtà comunali, a tal fine è assegnato a tali aree specifico indice di edificazione aggiuntivo Id 1

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

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

- gli ambiti di trasformazione di nuova previsione TR n – TP n – TPL, disciplinati dalle norme di attuazione e dalle schede d'ambito allegate del Documento di Piano: perequazione di comparto per le aree interne all'ambito destinate a servizi ed infrastrutture generano diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, nonché acquisizione diritti edificatori per attuazione piano dei servizi extra-comparto con capacità edificatoria aggiuntiva Id n
- gli ambiti di completamento del TUC (PA n – PCC n) soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, disciplinati dalle specifiche schede di intervento allegate; perequazione di comparto per le aree interne all'ambito destinate a servizi ed infrastrutture generano diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, nonché acquisizione diritti edificatori per attuazione piano dei servizi extra-comparto con capacità edificatoria aggiuntiva Id n
- gli interventi di nuova edificazione nelle aree di completamento residenziale, del TUC, AURBD – AURMD – AURAD per lotti liberi di superficie superiore a 800 mq. , come meglio individuate nell'elaborato PDR D3 Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano: per i quali è prevista acquisizione diritti edificatori per attuazione piano dei servizi extra-comparto con capacità edificatoria aggiuntiva Id n

b) sono aree che generano diritti edificatori



- le aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, nonché destinate a viabilità di nuova previsione, sia per quelle inserite in ambiti di trasformazione (perequazione di comparto) sia per quelle esterne, specificamente individuate ai fini della perequazione urbanistica, cui è assegnata capacità edificatoria che si traduce in diritti edificatori da trasferire alle aree di atterraggio di cui al punto a)
- le aree a verde con valenza ecologico/paesistico specificamente individuate ai fini della perequazione urbanistica.
- i diritti edificatori premiali assegnati agli ambiti di recupero del TUC, in particolare del centro storico, soggetti a pianificazione attuativa

b) Diritti edificatori assegnati per incentivi finalizzati all'attuazione del piano dei servizi o a politiche per la riqualificazione del centro storico

- Il PGT prevede altresì il riconoscimento di alcuni incentivi premiali finalizzati all'attuazione degli interventi di riqualificazione del centro storico, di cui all'art. 22, e ad una migliore qualificazione in termini di servizi dell'ambito produttivo in base ad un accordo con il Comune di Origgio e la Provincia di Varese (APEA); al fine di reperire le risorse per l'attuazione di tali previsioni il PGT prevede l'assegnazione di un indice I_d n. ad alcuni ambiti di intervento del TUC, come meglio specificato nelle NdA e nelle schede d'intervento.

La perequazione si articola come segue:

- perequazione di comparto;
- perequazione diffusa;
- altri incentivi.

3.3.1 La perequazione di comparto è ottenuta applicando un indice edificatorio a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale di un comparto, indipendentemente dalla destinazione funzionale dell'area attribuita direttamente dal Documento di Piano o definita dallo strumento attuativo; le possibilità edificatorie che derivano dall'applicazione dell'indice (I_T s) dovranno essere realizzate sulle aree effettivamente edificabili, nel rispetto delle prescrizioni definite dalle presenti norme e dalle schede di intervento (d'ambito), ed in base a quanto verrà definito in sede di pianificazione attuativa.

3.3.2 La perequazione diffusa e la compensazione sono ottenute attribuendo alle aree destinate a servizi e/o a verde ecologico/paesistico, non comprese nel perimetro dei comparti di trasformazione, una capacità edificatoria teorica, che potrà essere trasferita ed utilizzata per l'edificazione nei comparti urbanistici specificamente indicati dal PGT negli appositi elaborati.

3.3.3 Per le aree di perequazione e compensazione la capacità edificatoria teorica attribuita alle aree per servizi, si traduce in diritti volumetrici (I_{d1}) che si generano a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I diritti volumetrici possono essere utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria "complessiva" degli ambiti di trasformazione, o delle aree edificabili che possono accogliere diritti edificatori, secondo quanto stabilito dalle norme di piano, nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi generali e delle specifiche schede relative agli ambiti di intervento delle aree interessate.

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



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

3.3.4 Il PGT tra gli **incentivi** prevede l'assegnazione di diritti edificatori ad alcuni ambiti d'intervento disciplinati dal piano delle regole, che potranno essere utilizzati per l'edificazione nei comparti urbanistici specificamente indicati dal PGT negli appositi elaborati, con la finalità di attuare alcuni interventi strategici del piano dei servizi e di promuovere interventi di recupero del centro storico.

3.3.5 Per le **aree di atterraggio dei diritti edificatori**, finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di cui al punto precedente, la capacità edificatoria (I_{d2}) teorica aggiuntiva è data dall'acquisizione di diritti edificatori che il PGT ha assegnato alle aree destinate a servizi e infrastrutture o relative a una dotazione di diritti edificatori di proprietà dell'Amministrazione Comunale finalizzati al riconoscimento di premialità funzionali all'attuazione degli interventi di riqualificazione del centro storico e di attuazione del piano dei servizi; i proventi dei diritti ceduti dall'Amministrazione Comunale sono finalizzati all'attuazione degli interventi strategici previsti dal piano dei servizi e delle politiche di incentivazione del recupero del centro storico, le cui modalità sono definite da apposito regolamento.

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

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

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

3.3.7 La capacità edificatoria aggiuntiva, ammessa in base all'applicazione degli indici I_d , rispettivamente per i vari ambiti di trasformazione e per le aree del tessuto urbano consolidato in cui è prevista l'applicazione della perequazione o degli incentivi, in base alle specifiche disposizioni normative, deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne alle aree interessate dall'intervento, o all'acquisizione dall'Amministrazione Comunale della quota di diritti edificatori di proprietà comunale finalizzata all'incentivazione per gli interventi di riqualificazione e recupero del centro storico nonché per l'attuazione di alcuni interventi strategici per i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse collettivo.

3.3.8 Per quanto riguarda le politiche di recupero del centro storico si applicano le disposizioni delle Norme del Documento di Piano, nonché quelle previste all'art. 28 delle NdA del PdR, che prevedono l'utilizzo della disponibilità di aree cedute all'amministrazione comunale mediante meccanismi perequativi, finalizzate ad accogliere capacità edificatoria derivata da demolizione di edifici del centro storico, per consentire la realizzazione di nuovi servizi o per la riqualificazione urbanistica di comparti del tessuto del centro con riduzione della volumetria esistente e trasferimento di diritti edificatori corrispondenti ai volumi demoliti e non recuperati in aree esterne.



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

Le aree destinate ad attrezzature e a servizi di pubblica utilità hanno come destinazione d'uso una specifica attività di interesse pubblico; tale destinazione d'uso è comunque ammessa anche al di fuori delle zone specificamente indicate negli elaborati costitutivi il PGT.

Le specifiche destinazioni riportate sulle tavole di PGT per ogni singola area hanno valore programmatico, a meno dei casi espressamente individuati come vincolanti.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri stabiliti dalle presenti norme.

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

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

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

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

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

E' comunque ammessa, in forza della vigente legislazione, l'intervento diretto da parte del privato per la realizzazione delle opere, mediante apposita convenzione, in forza di obblighi nei confronti dell'A.C. per opere di urbanizzazione secondaria connesse a nuovi insediamenti nel territorio comunale, o mediante altre forme di partenariato pubblico-privato.

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

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

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

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

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

I servizi e le attrezzature destinate alla residenza, da realizzare contestualmente ai nuovi insediamenti e/o in relazione al soddisfacimento del fabbisogno pregresso, sono indicativamente così classificati

6.1. SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (I)

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Sono sempre ammessi interventi edilizi di riqualificazione, adeguamento e ampliamento delle strutture esistenti.

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura	50%
Altezza massima	12 m

6.1.1. Istituto comprensivo statale "A. Manzoni"

Il complesso scolastico di proprietà comunale dovrà essere recintato individuando un'area verde pertinenziale di idonee dimensioni come indicato negli elaborati di Piano PS A1 e PS A2 e nella corrispondente scheda I.3.

Qualora in fase di realizzazione della nuova recinzione si definisca una diversa ripartizione dell'area verde del parco pubblico, tale variazione non costituisce variante al presente piano.

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

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e altre (Pubblica Amministrazione, Strutture per la protezione civile, Centri culturali, sociali ed assistenziali, edifici che ospitano attrezzature per la sicurezza, Alberghi per la gioventù, ecc.).

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura	50%
Altezza massima	12 m

6.3. ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE DI INTERESSE COMUNE (LC E SE) (PUBBLICI O CONVENZIONATI).

Sono destinate alle attrezzature religiose (edifici di culto, opere parrocchiali di carattere ricreativo, oratori, ecc..).

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

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura	50%
Altezza massima	10 m



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

Sono destinate a parchi urbani e ad aree attrezzate per il gioco e per la ricreazione.

In tali aree possono essere realizzate attrezzature atte allo svago ed al gioco nonché costruzioni adibite alla ristorazione, all'intrattenimento ed allo svago. La realizzazione di tali ulteriori attrezzature o servizi, anche a gestione privata, quali chioschi bar e ristoranti, dovrà essere contemplata all'interno degli strumenti di pianificazione attuativa (piani particolareggiati) o dei progetti delle opere pubbliche da approvarsi secondo le procedure di legge.

Per le attrezzature ed i servizi ricreativi si applica la disciplina relativa ai parcheggi di pertinenza contenuta nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura	10%
Altezza massima	5 m

6.4.1. Nuovo parco pubblico "alla minicava"

Il nuovo parco pubblico, identificato con la sigla SP.03, verrà realizzato nell'area di proprietà comunale interna alla minicava e progressivamente ampliato in funzione della progressiva acquisizione alla proprietà pubblica dell'intero ambito.

Il parco verrà piantumato e sistemato a verde urbano attrezzato per lo svago, la ricreazione e lo sport secondo le previsioni/prescrizioni del piano cava provinciale.

L'area di "tiro dinamico" verrà trasferita alla nuova sede in adiacenza al campo di Tiro a Volo.

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

Sono destinate agli impianti sportivi e ricreativi coperti e scoperti ed ai relativi servizi.

Nell'ambito delle aree destinate ad attrezzature sportive é ammessa la concessione a soggetti privati che si impegnino, con apposita convenzione, a realizzare a proprie spese ed a gestire opere ed impianti in conformità ai programmi di intervento comunali.

In ogni caso la realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura	20%
Altezza massima	10m per le coperture di impianti sportivi, 8,50 m in tutti gli altri casi

La copertura stagionale degli impianti sportivi non deve essere conteggiata nella verifica del rapporto di copertura.

Per le attrezzature ed i servizi ricreativi si applica la disciplina relativa ai parcheggi di pertinenza contenuta nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

6.5.1. Campo Tiro a Volo

L'ampliamento del Campo di Tiro a Volo esteso all'ambito identificato con la sigla **SP.04**, avverrà secondo quanto previsto nella convenzione stipulata con i gestori della Cava Fusi e ospiterà il campo di "Tiro dinamico" attualmente insediato nella minicava.

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

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

I parcheggi previsti a piano stradale dovranno essere debitamente piantumati e disegnati con aree verdi a terra. La pavimentazione degli stalli e delle aree di manovra dovrà essere in autobloccanti pigmentati od in elementi tipo "green block".



ART. 9. 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.

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

É consentita la coltivazione a verde e in genere agricoli delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, 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. 7 - ZONE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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

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

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

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

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

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

L'intervento di soggetti privati nella realizzazione dei servizi di interesse collettivo è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione Comunale e alla stipula di apposita convenzione come prevista al precedente articolo 3.2.

In particolare per le attrezzature destinate ad edifici di culto e opere parrocchiali, la destinazione di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini istituzionali; pertanto la realizzazione e la gestione delle attrezzature non è assoggettata alla stipula di alcuna convenzione.

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

ART. 10 – IMPIANTI TECNOLOGICI

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

Oltre che nelle specifiche aree individuate nelle Tavole grafiche del PGT, tali interventi possono essere localizzati in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di quelle relative alla sicurezza.

Nelle aree edificabili la loro realizzazione non dà luogo ad alcuna verifica di indici e parametri; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

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

L'edificazione, previa approvazione di specifico progetto esecutivo da parte dell'organo comunale competente e previo ottenimento di apposito titolo abilitativo edilizio secondo la normativa vigente e secondo le Norme Tecniche di Attuazione del PGT, potrà avvenire in funzione delle effettive esigenze degli impianti da realizzare, nonché della specifica legislazione vigente e delle normative in materia e nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico in cui dette aree ricadono.

Dovranno in particolare essere adottate tutte le norme e le cautele finalizzate alla preservazione della salute dell'individuo e della tutela dell'ambiente e delle risorse naturali.

Detta individuazione non comporta vincolo espropriativo essendo le attrezzature e gli impianti realizzabili direttamente da operatori privati in regime di concessione o convenzione.

L'edificazione nelle aree destinate a infrastrutture tecnologiche deve avvenire nel rispetto di quanto definito all'art. 37 delle N.D.A del Piano delle Regole.

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

Il Piano dei Servizi individua le dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei piani attuativi e negli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05:

- a) per la nuova edificazione a destinazione residenziale e/o per le funzioni accessorie: 18 mq. per abitante equivalente (200 mc);
- b) per la nuova edificazione a destinazione industriale o artigianale: 10% della SLP;



- c) per la nuova edificazione a destinazione terziaria: 100% della SLP, fatta eccezione per le strutture commerciali, per le quali si rimanda alla disciplina specificamente dettata per tale destinazione d'uso.

Nei piani attuativi relativi ad aree del tessuto urbano consolidato, così come per i Permessi di costruire convenzionati, la dotazione minima sopra indicata è comprensiva delle aree per urbanizzazioni secondarie eventualmente individuate dal Piano dei Servizi, riportate anche nel Piano delle Regole, all'interno dei comparti assoggettati a pianificazione attuativa, con esclusione delle eventuali aree per urbanizzazioni primarie.

Sono fatte salve quantità maggiori definite con apposita prescrizione nelle schede di intervento o da specifiche prescrizioni dal Piano delle Regole.

Negli Ambiti di Trasformazione la quantità minima di aree destinate a servizi è quella indicata nelle relative schede comprensiva sia della parte di servizi generali da reperire quale dotazione di piano sia delle aree da cedere attraverso meccanismi di perequazione.

La quantità di aree atte a soddisfare la quota di servizi generali da reperire all'interno degli ambiti di trasformazione, o da monetizzare, non potrà essere inferiore alla dotazione minima definita nel presente articolo.

ART. 12 – DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO

12.1 DISPOSIZIONI GENERALI

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

- n° 1 posto auto ogni 150 mq di SLP destinata alla residenza e per le altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza;
- n° 1 posto auto ogni 200 mq di SLP per la destinazione produttiva;
- n° 1 posto auto ogni 50 mq di superficie delle attività terziario/direzionali, con esplicita esclusione degli esercizi commerciali per i quali si rimanda alla disciplina specificamente dettata per tale destinazione d'uso al successivo comma 12.2.

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

12.2 DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO PER GLI ESERCIZI COMMERCIALI

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

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

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



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

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

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

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

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

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienicosanitaria, con o senza esecuzione di opere edilizie, comportano, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, la verifica dell'aumento ovvero della variazione del fabbisogno delle aree per parcheggi pubblici come indicato ai precedenti commi 12.1 e 12.2.

La dotazione minima prescritta dovrà essere reperita in detta area, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.

In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

ART. 13 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

13.1 DISPOSIZIONI GENERALI

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

Tale facoltà non si applica alle superfici per parcheggi pubblici.

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

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

- i.** l'estensione dell'area risulta inferiore a mq. 1.000, o comunque non adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato;
- ii.** la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area o la sua frammentazione non ne consentono un corretto utilizzo;
- iii.** 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);
- iv.** vi sia la presenza di servitù, impianti (elettrorodotti ecc.), o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzo;
- v.** 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:

i) 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;

ii) 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

Sulla tavola della disciplina d'uso del suolo sono riportati gli elementi fondamentali dello schema generale di mobilità. Nello schema di mobilità sono altresì individuate le principali infrastrutture (esistenti e di progetto) destinate alla viabilità secondo la seguente classificazione:

- Viabilità interurbana (di primo livello)
- Viabilità urbana primaria (di secondo livello)
- Viabilità urbana secondaria (di terzo livello)
- Viabilità urbana secondaria locale (di quarto livello)

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

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

Gli interventi di nuova realizzazione di tali infrastrutture, di solito connesse ad interventi di adeguamento o di nuova realizzazione di infrastrutture viabilistiche, dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada" e dalle indicazioni delle presenti norme.

14.1 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

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



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

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

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

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

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

14.2 PISTE CICLABILI

Il tracciato delle piste ciclabili riportato negli elaborati del Piano dei Servizi è indicativo e può subire modifiche in sede di redazione del progetto esecutivo e di approfondimenti progettuali senza che ciò costituisca variante al Piano dei Servizi. Vincolanti sono in ogni caso la partenza e il recapito dei percorsi ciclabili.

Per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali si fa riferimento alle disposizioni legislative di legge



ART. 15 – AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Queste aree sono destinate ad immobili e ad impianti tecnologici anche in gestione ad Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas, metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, ecc.

In queste aree gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali.

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di progetto planivolumetrico convenzionato qualora comporti utilizzazione di aree pubbliche.

ART. 16 – COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI CON I PROGRAMMI TRIENNALI E ANNUALI DELLE OPERE PUBBLICHE

In sede di formazione del Bilancio comunale e di approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

ART. 17. 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. 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

A - INDIRIZZI GENERALI PER LA RETE ECOLOGICA

Gli indirizzi generali per l'attuazione della rete ecologica comunale sono normati dall'art. 43 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, cui si rimanda per quanto non contenuto nel presente articolato.

Gli elementi costitutivi della rete ecologica sono i seguenti:

- Matrice primaria del Plis dei Mughetti
- Core Areas di primo livello e fascia tampone
- Corridoi ecologici;
- Corsi d'acqua del Bozzente e del Fontanile di San Giacomo;
- Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica.

Il presente P.G.T. recepisce e dettaglia i contenuti del progetto di rete ecologica di livello provinciale, nonché le previsioni per la realizzazione di un corridoio ecologico di connessione interno al PLIS dei Mughetti in qualità di "Direttrice principale della connessione nord-sud", attraverso i territori della Cava Fusi.