

COMUNE DI UBOLDO

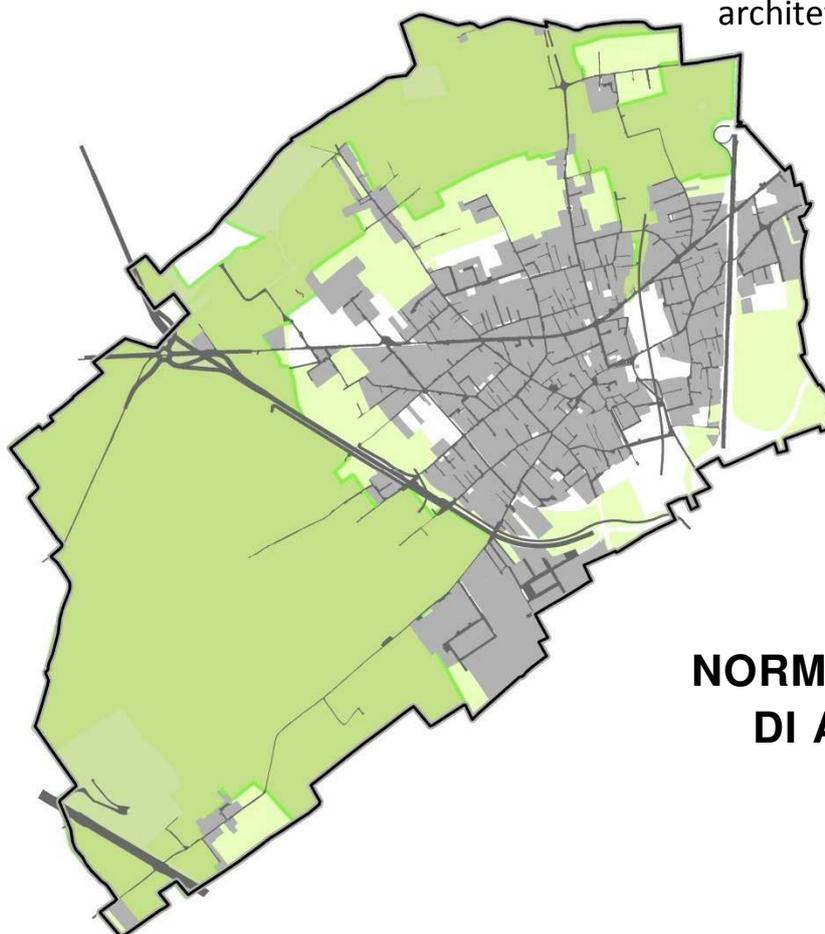
Provincia di Varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Professionista incaricato

architetto Fabrizio Ottolini



**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

DATA

Marzo 2018

PGT

SOMMARIO

CAPO I – PIANO DEI SERVIZI.....	3
ART. 1 GENERALITÀ – FINALITÀ – 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	5
ART. 3 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE.....	6
3.1 Realizzazione e uso diretto dei servizi da parte della proprietà	6
ART. 4 AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE	6
ART. 5 ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.....	6
ART. 6 ZONE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA.....	7
6.1 Servizi per l'istruzione (I)	7
6.2 Servizi per attrezzature civiche e di interesse comune (IC) (pubblici o convenzionati)	7
6.3 Zone per attrezzature religiose (LC E SE) (pubblici o convenzionati)	8
6.4 Zona a verde pubblico naturale ed attrezzato (V)	8
6.5 Aree e attrezzature per lo sport (Sport) (pubbliche o convenzionate)	9
6.6 Zone per i parcheggi pubblici (P) (pubblici o convenzionati)	10
ART. 7 ZONE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	10
ART. 8 ZONE PER NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DEL SETTORE TERZIARIO	10
ART. 9 SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO (PRIVATI AD USO PUBBLICO CONVENZIONATI).....	10
ART. 10 AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI	11
ART. 11 IMPIANTI TECNOLOGICI	11
ART. 12 DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI ALL'INTERNO DEI COMPARTI DI PIANIFI- CAZIONE ATTUATIVA	12

ART. 13	DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO	12
13.1	Disposizioni generali	12
13.2	Dotazione di aree per parcheggio pubblico per gli esercizi commerciali	13
13.3	Variazione del fabbisogno di aree per servizi conseguente i mutamenti di destinazioni d'uso	13
ART. 14	MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI	13
14.1	Disposizioni generali	14
14.2	Monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico relative alle attività commerciali	14
ART. 15	AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ	15
15.1	Zone destinate alla viabilità.....	15
15.2	Piste ciclabili e percorsi fruitivi del sistema rurale e ambientale.....	16
ART. 16	COORDINAMENTO CON IL DOCUMENTO DI PIANO ED IL PIANO DELLE REGOLE.....	16
ART. 17	REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE.....	16
CAPO II – RETE ECOLOGICA COMUNALE.....		17
ART. 18	INDIRIZZI GENERALI PER LA RETE ECOLOGICA	17

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.

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 grafici delle Previsioni di Piano del PdS.

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 conformativo del regime giuridico dei suoli.

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 di interesse pubblico o generale da parte dei proprietari o di altri soggetti interessati.

Laddove, invece, le previsioni del Piano dei Servizi ne contemplino l'attuazione diretta ed esclusiva da parte dell'amministrazione pubblica, esse costituiscono previsioni di piano preordinate all'esproprio.

Il Piano dei Servizi può comunque prevedere, in alcuni specifici ambiti, la facoltà di intervento dell'amministrazione pubblica, laddove la possibilità di attuazione da parte dei privati resti inattuata.

In tali casi (e in tutti quelli ove sia prevista l'attuazione diretta delle previsioni da parte dell'amministrazione pubblica) l'acquisizione delle aree da parte del Comune, per le finalità pubbliche indicate dal PdS, potrà avvenire tramite:

- per acquisizione bonaria;
- per cessione gratuita da parte di privati in applicazione dei meccanismi perequativi/compensativi indicati dal DdP (cessione di aree all'interno di PA o PCC o acquisizione di diritti edificatori compensativi da trasferire sulle aree di “atterraggio” del PdR, ecc...);
- con procedura espropriativa.

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

Per gli interventi di realizzazione di attrezzature e servizi nelle aree all'uso 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.

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.

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 equiparati 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 aree destinate ad ospitare i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona o, più in generale, del territorio comunale.

Quanto sopra, in applicazione dei meccanismi perequativi e compensativi dettati dal Documento di Piano e, per quanto di sua attinenza, dal Piano delle Regole.

L'entità dei diritti edificatori connessi ai meccanismi perequativi/compensativi di cui sopra e le modalità di applicazione dei meccanismi perequativi/compensativi, sono fissate dal Documento di Piano (per gli ambiti di trasformazione) e del Piano delle regole (per gli ambiti da lui disciplinati) per il tramite del suo apparato normativo e della tavola PDR 3.

3.1 REALIZZAZIONE E USO DIRETTO DEI SERVIZI DA PARTE DELLA PROPRIETÀ

La realizzazione delle strutture destinate a servizi potrà essere direttamente realizzata dal privato a scoppio degli oneri di urbanizzazione dovuti nell'intervento di trasformazione (in regime di pianificazione attuativa o di convenzionamento del titolo abilitativo).

L'uso delle aree destinate alla realizzazione di servizi da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è subordinato alla stipulazione di una convenzione con la quale venga costituita, sulle aree, servitù di uso pubblico perpetuo delle aree o delle costruzioni previste, ovvero si conceda il diritto di superficie per la loro realizzazione.

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.

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, **di norma**, destinate alle seguenti attrezzature:

- asili nido;
- scuole materne;
- scuole elementari;
- scuole medie dell'obbligo;
- **altri tipi di istituti scolastici o attrezzature per l'istruzione.**

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

In caso di intervento diretto dell'amministrazione pubblica, gli indici urbanistici ed edilizi utilizzabili saranno quelli previsti dal progetto di opera pubblica.

In caso di intervento diretto da parte del privato, secondo le modalità ammesse dalla presente normativa, il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura	50%
Altezza massima	12 m

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

Sono, **di norma**, destinate alle seguenti attrezzature:

- partecipative;
- amministrative;

- culturali;
- sociali;
- associative;
- sanitarie e assistenziali;
- ricreative;
- altre attrezzature della pubblica amministrazione.

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

In caso di intervento diretto dell'amministrazione pubblica, gli indici urbanistici ed edilizi utilizzabili saranno quelli previsti dal progetto di opera pubblica.

In caso di intervento diretto da parte del privato, secondo le modalità ammesse dalla presente normativa, il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura	50%
Altezza massima	12 m

6.3 ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE (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, religiose 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;
- **all'interno di apposite convenzioni, in caso di realizzazione diretta da parte di attori privati;**
- dai 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.

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

In caso di intervento diretto dell'amministrazione pubblica, gli indici urbanistici ed edilizi utilizzabili saranno quelli previsti dal progetto di opera pubblica.

In caso di intervento diretto da parte del privato, secondo le modalità ammesse dalla presente normativa, il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura	10%
Altezza massima	5 m

6.4.1. URBAN PARK DELLA "MINICAVA"

Le attrezzature relative all'intervento denominato Urban park, identificato con la sigla SP.03 dalla tavola delle previsioni del PdS, saranno realizzate all'interno delle aree di proprietà comunale, con possibilità di progressivo ampliamento in funzione della progressiva acquisizione alla proprietà pubblica dell'intero ambito.

Trattandosi di intervento su aree di proprietà comunale, la realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un progetto di opera pubblica.

E' comunque ammessa la possibilità di convenzionamento dell'Amministrazione Comunale con attuatori privati, per la realizzazione e la gestione diretta delle attrezzature.

La vocazione principale dell'ambito è quella fruitiva, anche tramite l'insediamento di parchi tematici.

La sistemazione delle aree dovrà essere connotata da elevati caratteri di riqualificazione e valorizzazione ambientale delle aree pubbliche di cava.

Gli indici urbanistici e gli altri caratteri dell'intervento saranno quelli definiti dal progetto approvato dall'Amministrazione Comunale (anche nel caso di attuazione privata degli interventi), fatto salvo il rispetto dei limiti e dei vincoli fissati dal Piano Cave Provinciale o di sue successive varianti.

Al fine della realizzazione degli interventi non sono fissati indici urbanistici o parametri edilizi specifici, fatto salvo il rispetto delle indicazioni della pianificazione del Piano Cave di cui sopra.

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

Sono destinate, di norma, agli impianti sportivi e ricreativi, coperti e scoperti, ed ai relativi servizi (comprese eventuali attività paracommerciali di somministrazione alimenti e bevande o attività di vendita (nel limite del vicinato) di prodotti connessi all'attività sportiva).

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

In caso di intervento diretto dell'amministrazione pubblica, gli indici urbanistici ed edilizi utilizzabili saranno quelli previsti dal progetto di opera pubblica.

In caso di intervento diretto da parte del privato, secondo le modalità ammesse dalla presente normativa, 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 è considerata nella verifica del rapporto di copertura.

Inoltre, sempre nel caso di intervento diretto da parte dell'attuatore privato, 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 o secondo i contenuti di ulteriori atti convenzionali o determinazioni comunali.

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.

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.

Specifiche eccezioni, in aumento o in diminuzione delle presenti quantità, possono essere fissate, per specifici ambiti, dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione) o dal Piano delle regole (per gli ambiti soggetti alla sua disciplina).

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.

Specifiche eccezioni, in aumento o in diminuzione delle presenti quantità, possono essere fissate, per specifici ambiti, dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione) o dal Piano delle regole (per gli ambiti soggetti alla sua disciplina).

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.

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 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.

Nella fascia di rispetto cimiteriale è consentita la coltivazione agricola o la sistemazione a verde delle aree, 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 della slp e i cambi di destinazione d'uso, oltre interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

ART. 11 IMPIANTI TECNOLOGICI

Si definiscono tali 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 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.

Per la loro realizzazione dovranno essere adottate tutte le norme e le cautele finalizzate alla preservazione della salute dell'individuo e della tutela dell'ambiente e delle risorse naturali.

La loro individuazione nella cartografia del PdS non costituisce vincolo espropriativo, in quanto la realizzazione delle attrezzature e degli impianti avviene, comunque, in regime di concessione o convenzione.

L'edificazione nelle aree destinate a infrastrutture tecnologiche deve avvenire nel rispetto di quanto eventualmente specificato dalle Norme di attuazione del Piano delle Regole.

ART. 12 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 (66,5 mq di slp);
- 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.

Specifiche eccezioni, in aumento o in diminuzione delle presenti quantità, possono essere fissate, per specifici ambiti, dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione) o dal Piano delle regole (per gli ambiti soggetti alla sua disciplina).

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

ART. 13 DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO

13.1 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.

Sono comunque fatte salve eventuali specifiche eccezioni, in aumento o in diminuzione delle presenti quantità, fissate, per specifici ambiti, dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione) o dal Piano delle regole (per gli ambiti soggetti alla sua disciplina).

13.2 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% Superficie di vendita	75% Superficie di vendita
Media Struttura di Vendita	100% Superficie di vendita	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% 90% della superficie di vendita
Grande Struttura di vendita	200% Superficie di vendita	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.

Sono comunque fatte salve eventuali specifiche eccezioni, in aumento o in diminuzione delle presenti quantità, fissate, per specifici ambiti, dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione) o dal Piano delle regole (per gli ambiti soggetti alla sua disciplina).

Le aree di parcheggio debbono essere dotate di adeguata piantumazione.

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.

13.3 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.

14.1 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.

14.2 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. 15 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.

15.1 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

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

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.

15.2 PISTE CICLABILI E PERCORSI FRUITIVI DEL SISTEMA RURALE E AMBIENTALE

Il tracciato delle piste ciclabili e dei percorsi fruitivi del sistema rurale e ambientale 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 ciclopeditoni si fa riferimento alle disposizioni legislative di legge.

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

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

In particolare:

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

Il Documento di Piano (per gli Ambiti di Trasformazione) o il Piano delle regole (per gli ambiti soggetti alla sua disciplina) possono dettare, per specifici ambiti, eventuali specifiche eccezioni in merito a quantità e modalità di reperimento di aree per servizi pubblici. Tali eccezioni si intendono quali specificazioni di dettaglio della presente normativa.

ART. 17 REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

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

CAPO II – RETE ECOLOGICA COMUNALE

ART. 18 INDIRIZZI GENERALI PER LA RETE ECOLOGICA

Gli indirizzi generali e le eventuali norme specifiche per l'attuazione della rete ecologica comunale sono normati dall'art. 35 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, cui si rimanda per quanto non contenuto nel presente articolato.

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 DP C.2.3 del Documento di Piano):

- core area di 1° livello (assunte dalla Rete Ecologica Provinciale del PTCP della Provincia di Varese);
- corridoi ecologici (corridoi e connessioni ecologiche assunte dalla Rete Ecologica Provinciale del PTCP della Provincia di Varese);
- fasce tampone, poste sui bordi dei corridoi ecologici, di transizione tra i corridoi e le aree agricole (assunte dalla Rete Ecologica Provinciale del PTCP della Provincia di Varese);
- nodo ambientale della Rete Ecologica Comunale, costituito dalle aree del sistema rurale e ambientale ricomprese nel PLIS dei Mughetti;
- le altre aree agricole del sistema rurale, anche se collocate esternamente agli elementi di connettività e salvaguardia di cui sopra;
- le zone umide e i corsi d'acqua del Torrente Bozzente e del Fontanile San Giacomo, quali elementi preminenti della biodiversità locale;
- il sistema boschivo (PIF);
- I varchi e le direttrici da preservare o in cui realizzare interventi di deframmentazione per il potenziamento della connettività della rete ecologica.

Tra le aree di particolare interesse ambientale vi sono quelle caratterizzate dalla presenza dei corsi d'acqua e delle relative aree spondali, quali:

- il torrente Bozzente, che si connota quale corridoio ecologico di connessione del tessuto agrario e boschivo presente;
- il fontanile di san Giacomo, che si connota quale elemento di penetrazione del sistema ambientale nel tessuto edificato. A tal fine il PGT (DdP, PdR e PdS) individua le specifiche aree utili alla costruzione e al consolidamento della sua penetrazione ambientale all'interno del tessuto edificato e in connessione con il sistema dei servizi comunale. Tali aree sono destinate all'acquisizione pubblica, con applicazione dei meccanismi perequativi/compensativi del PGT o, in caso di inerzia dei proprietari, con intervento diretto dell'Amministrazione Comunale. All'interno di tali aree vigono le norme di salvaguardia generali dettate per le previsioni di servizi pubblici di cui alle presenti norme. Resta comunque sempre consentita la conduzione agricola dei terreni o la loro sistemazione a verde, comunque nel rispetto delle norme fissate dal PGT e, per le aree in esso ricomprese, dai regolamenti del PLIS.