

Regione Lombardia

Provincia di Varese

**COMUNE DI CASTELLO CABIAGLIO**

**Piano di Governo del Territorio – PGT 2009**

**PIANO DEI SERVIZI (PSe)**

**RELAZIONE**

GRUPPO di PROGETTAZIONE per la REDAZIONE  
del PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

Progettisti

Dott. Arch. Giacomo Bignotti – Studio d'Engineering  
Dott. Arch. Giancarlo Leonardo Biotti

Collaboratori

Dott. Arch. Marco Meurat

DOCUMENTO DI PIANO  
Quadro Analitico e strategico  
Azioni di Piano

**PIANO DEI SERVIZI**  
**(*approvato*)**

PIANO DELLE REGOLE

\* \* \*

## **SOMMARIO**

<b>PSe - RELAZIONE.....</b>	<b>1</b>
<b>1. FINALITA' DEL PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>3</b>
<b>2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>3. QUALIFICAZIONE DEI SERVIZI.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 - Indicazioni preliminari .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2 - Servizi pubblici e di interesse generale.....</b>	<b>6</b>
<b>3.3 - Servizi realizzati da soggetti privati .....</b>	<b>6</b>
<b>4. RIFERIMENTI AL DOCUMENTO DOCUMENTO DI PIANO E AL PIANO DELLE REGOLE ...</b>	<b>6</b>
<b>5. PSe - ELENCO ELABORATI .....</b>	<b>15</b>
<b>6. SISTEMA GENERALE DEI SERVIZI DEL COMUNE DI CASTELLO CABIAGLIO .....</b>	<b>16</b>
<b>Tab. 01 - Sistema generale dei servizi esistenti.....</b>	<b>17</b>
<b>7. SERVIZI NEL TERRITORIO COMUNALE.....</b>	<b>18</b>
<b>7.1 - Individuazione e funzioni delle strutture e delle aree dei servizi.....</b>	<b>18</b>
<b>7.2 Dotazione dei servizi esistenti e standard previsti dal PGT .....</b>	<b>19</b>
<b>Tab. 02 - Scheda riassuntiva aree dei servizi.....</b>	<b>20</b>
<b>Tab. 03 - Servizi pubblici e di interesse generale - Stato di attuazione.....</b>	<b>21</b>
<b>8. RETI DEI SOTTOSERVIZI.....</b>	<b>22</b>
<b>9. FASCE DI RISPETTO.....</b>	<b>22</b>
<b>10. PREVISIONE DI SPESA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.....</b>	<b>23</b>
<b>10.1 - Costi previsti .....</b>	<b>23</b>
<b>Tab. 04 – Sintesi dei costi di realizzazione dei nuovi servizi previsti.....</b>	<b>23</b>
<b>10.2 - Stima delle entrate .....</b>	<b>23</b>

\* \* \*

## 1. FINALITA' DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi - PSe possiede la natura di strumento essenziale previsto dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 , N. 12 "Legge per il governo del territorio", e successive modifiche e integrazioni, per l'attuazione delle previsioni del PGT, sulla base degli indirizzi formulati nel Documento di Piano - DP e in correlazione alle Norme di Attuazione – NA del Piano delle Regole - PRe, nelle parti in cui contengono le indicazioni riguardanti la tipologia dei servizi, la loro dotazione e le prescrizioni per la loro realizzazione.

Il PSe costituisce, in linea con gli obiettivi di programmazione dello sviluppo sostenibile contenuti nelle normative regionali, l'elemento di pianificazione che accompagna l'evoluzione dal "servizio" definito come standard vincolato, generalmente pubblico, indifferenziato ed egualitario, verificato soltanto con parametri rigidi essenzialmente quantitativi, al "servizio funzionale" identificato come elemento rivolto a fornire una prestazione specifica in relazione a esigenze diverse.

La localizzazione e le funzioni dei servizi del presente PSe sono attribuite sulla base delle previsioni del PGT 2009 del Comune di Brinzio, di sviluppo del territorio accompagnato da una dotazione di infrastrutture "utili" per il miglioramento della sua qualità e della vivibilità degli insediamenti urbani.

Con finalità di compensazione della possibilità di realizzare gli interventi di trasformazione urbanistica e quelli edilizi consentiti, è previsto anche un rapporto quantitativo di aree dei servizi pubblici o di uso pubblico in relazione alle diverse funzioni prevalenti negli Ambiti di Paesaggio del PGT, a quelle esercitate negli edifici in essi esistenti e alle nuove funzioni da attribuirsi in attuazione degli interventi medesimi.

---

## 2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La normativa di riferimento per la formazione del Piano dei Servizi – PSe, nel quadro della formazione del Piano di Governo del Territorio del territorio è contenuta negli articoli 9 e 10 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 , N. 12 "Legge per il governo del territorio", e successive modifiche e integrazioni, di cui si riportano le disposizioni che stabiliscono i contenuti del PSe medesimo, da applicarsi nel PGT 2009 del Comune di Castello Cabiaglio.

### ART. 10 BIS

Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti. [\(18\)](#)

1. Nei comuni con popolazione residente inferiore o pari a 2.000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il PGT è disciplinato secondo le disposizioni contenute nel presente articolo. Non si applicano i commi 1, 2, 4 dell'articolo 8, i commi da 1 a 7 e 14 dell'articolo 9, i commi da 1 a 4 e 6 dell'articolo 10 e i commi 2 e 3 dell'articolo 12.

2. Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. 2. Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili (*omissis*)

3. (*omissis*)

4. (*omissis*)

5. Il piano dei servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato. Il piano dei servizi può prevedere aree per l'edilizia residenziale pubblica. Il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale. In tal caso, in sede di prima approvazione del PGT, il piano dei servizi può fare riferimento ai soli aspetti prettamente comunali, rinviando a eventuale successiva variante gli adeguamenti derivanti dal piano sovracomunale. Il piano dei servizi, sulla base dello stato dei bisogni e della domanda di servizi prevista, individua le necessità e le aree di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti, in relazione alle nuove previsioni insediative quantificate e localizzate nel PGT, ne valuta i costi e precisa le modalità di intervento, anche in forme opportunamente integrate a scala intercomunale. In base alle necessità della popolazione il piano dei servizi determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

6. Negli interventi assoggettati a pianificazione attuativa è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a), salvo specifiche prescrizioni del piano dei servizi che esplicitino la necessità di assicurare, nei singoli ambiti di intervento, il reperimento di aree per servizi, precisandone la quantificazione e la tipologia.

7. *(omissis)*

#### **ART. 9 - PIANO DEI SERVIZI**

1. *(omissis)*

1 bis. *(omissis)*

2. *(omissis)*

3. *(omissis)*

4. *(omissis)*

5. *(omissis)*

6. *(omissis)*

7. *(omissis)*

8. Il piano dei servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della L.R. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

9. Al fine di garantire una adeguata ed omogenea accessibilità ai servizi a tutta la popolazione regionale, la Regione incentiva il coordinamento e la collaborazione interistituzionale per la realizzazione e la gestione dei servizi.

10. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella

misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

11. 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.

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

13. 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.

14. *(omissis)*

15. 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.

---

### **3. QUALIFICAZIONE DEI SERVIZI**

*(pubblici, di interesse pubblico, di uso pubblico, di interesse generale)*

#### **3.1 - Indicazioni preliminari**

All'art. 103 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., "Disapplicazione di norme statali" è prevista la disapplicazione nel territorio regionale di vari articoli del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, in materia di espropriazione per pubblica utilità e del DM 2 aprile 1968, n.1444, in materia di indici edilizi e di standard urbanistici; con l'art. 104 "Abrogazioni" ha abrogato, tra le altre, la legge urbanistica regionale 15 aprile 1975, n. 51 e la L.R. 15 gennaio 2001, n. 1.

La determinazione della dotazione di aree pubbliche del PGT non risponde più ai criteri stabiliti con le normative sopra indicate, risultando solo prescritta dal comma 3. dell'art. 9 della L.R. n. 12/2005, la cui applicazione non è prescritta per i Comuni con popolazione pari o inferiore a 2.000 abitanti, come già riportato al punto 2. precedente, la dotazione minima di m.<sup>2</sup> 18 per abitante.

Anche se non è più richiesta obbligatoriamente la verifica degli standard, nei termini strettamente quantitativi delle normative abrogate, il concetto di servizi pubblici, di interesse pubblico e di uso pubblico viene mantenuto nel presente PRe con riferimento alle aree dei servizi e alle strutture esistenti già di proprietà del Comune o di enti pubblici

e a quelle vincolate dal PGT, con destinazione a parcheggi, verde pubblico, edifici e attrezzature pubbliche, sia già previste dal PRG previgente e confermate nel PRe sia di nuova individuazione, oltre a tutte le aree e le strutture di interesse generale, anche di proprietà di enti o soggetti privati a cui sono attribuite funzioni di servizi.

### **3.2 - Servizi pubblici e di interesse generale**

Sono servizi pubblici quelli direttamente realizzati dal Comune e o da enti pubblici o di diritto pubblico, ivi inclusi quelli destinati al culto.

Sono considerati pubblici i servizi, gli spazi, le infrastrutture realizzate da enti e soggetti privati e ceduti al Comune in attuazione di piani attuativi e di interventi edilizi che ne prescrivono la realizzazione.

Sono considerati di interesse generale e inclusi nella dotazione dei servizi pubblici sotto il profilo funzionale, le strutture, gli edifici e le aree destinate a funzioni sanitarie, scolastiche, socio-assistenziali, culturali, sportive, ricreative, per la sicurezza, giudiziarie, di trasporti pubblici, poste telegrafiche, di radio-tele-diffusione, gli spazi destinati a verde pubblico, a parcheggio per veicoli motorizzati, viari e di servizio alla viabilità, di servizio al mercato, di servizi bancari, finanziari, assicurativi e tutti i servizi di rete

### **3.3 - Servizi realizzati da soggetti privati**

E' da corrispondere il contributo di costruzione nei casi di realizzazione di edifici con funzioni di servizi o di attribuzione delle dette funzioni a edifici esistenti o parti di essi che non possiedono la qualità specifica di sede di servizio pubblico del Comune o di Enti pubblici o di Enti religiosi ovvero che non siano destinati a uso pubblico a tempo indeterminato, mediante atto specifico, regolarmente stipulato tra il soggetto concedente l'uso e il Comune, registrato e trascritto.

---

## **4. RIFERIMENTI AL DOCUMENTO DOCUMENTO DI PIANO E AL PIANO DELLE REGOLE**

Il presente PRe fa riferimento alle analisi, agli indirizzi e alle azioni indicate nel Documento di Piano, e alle Norme di Attuazione – NA del Piano delle Regole, di seguito riprodotte:

### **DP – 14.02 – AMBITI DI PAESAGGIO (AdP)**

*Tav. Dp. 13 – Strategie per il governo del territorio – Funzioni*

XI<sup>^</sup> - NTr - Sedi viarie (comprehensive di strade Provinciali, Comunali e secondarie)

*AdP comprendenti le aree delle strade esistenti sul territorio comunale e di quelle di cui è prevista la costruzione, di m<sup>2</sup> 107.965, di cui di cui m<sup>2</sup> 81.187 interne al Parco, m<sup>2</sup> 7.594 nella zona ICO e m<sup>2</sup> 19.184 esterne al Parco.*

*Omissis*

XII<sup>^</sup> - NTr - Rispetto Cimiteriale

*L'AdP XII<sup>^</sup> include le aree del Cimitero Comunale e la relativa fascia di protezione, della superficie di m.<sup>2</sup> 13.884, di cui di cui m<sup>2</sup> 2.150 interne al Parco e m<sup>2</sup> 11.486 nella zona ICO.*

Omissis

XIII<sup>^</sup> - NTr - Servizi pubblici e di interesse generale

Composizione: AdP comprendente le aree pubbliche e con destinazione pubblica del vigente PRG confermate e quelle previste dal PGT (in particolare parcheggi, verde pubblico, tempo libero, gioco e sport, servizi religiosi, ecc.) e gli immobili sede dei servizi pubblici (sedi di uffici di enti pubblici e di diritto pubblico, di servizi pubblici, ecc.) individuate nel corrispondente allegato grafico del presente DP classificate nel Piano dei Servizi e considerate nel Piano delle Regole.

La superficie totale delle aree incluse nell'AdP XIII<sup>^</sup> è di m.<sup>2</sup> 96.437, di cui m.<sup>2</sup> 5.928 interne al Parco, m.<sup>2</sup> 11.488 nella zona ICO e m.<sup>2</sup> 79.021 esterne al Parco.

Indirizzi: Il Piano delle Regole, con riferimento al Piano dei Servizi, concorre alla classificazione delle aree pubbliche e con destinazione pubblica del vigente PRG confermate, di quelle previste dal PGT e degli immobili sede dei servizi pubblici e indica le modalità di attuazione degli interventi da effettuarsi dal Comune, da Enti pubblici e di diritto pubblico competenti in riguardo alla natura dei servizi e delle infrastrutture e da soggetti privati, particolarmente in sede di interventi di pianificazione attuativa, in relazione alle specifiche funzioni dei servizi previsti e delle normative vigenti.

#### **DP - 14.03 - SINTESI DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Omissis

Le aree con funzioni di servizi pubblici e di interesse generale possiedono la consistenza di m.<sup>2</sup> 96.437, pari al 1,35% del territorio, oltre alle aree di protezione cimiteriale di m.<sup>2</sup> 13.884 (0,19%), quelle delle infrastrutture stradali la superficie di m.<sup>2</sup> 107.965, pari al 1,51% e quella dei corsi d'acqua m.<sup>2</sup> 76.710, pari al 1,07% del territorio.

#### **DP - 16.00 – NOTE DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

a) Fatta salva l'applicazione delle disposizioni dell'art. 9 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. per la redazione del Piano dei Servizi - PSe, tenuto conto della consistenza degli standard e delle strutture previste dal PGT, di circa 96,43 m.<sup>2</sup> / ab. in relazione alla popolazione prevista attuale di n. 1.000 abitanti, si ritiene di incrementare ulteriormente la detta dotazione stabilendo:

- il rapporto di  $150 \text{ m}^3 = n. 1 \text{ abitante}$  per calcolare la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei nuovi insediamenti consentiti dal PGT;
- una quantità non minore di  $30 \text{ m}^2$  ogni  $150 \text{ m}^3$  (n. 1 abitante), maggiore della quantità minima di  $18 \text{ m}^2 / \text{ab.}$  prevista dall'art. 9, comma 3. della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. per le funzioni residenziali e non inferiore a  $1 \text{ m}^2$  ogni  $1 \text{ m}^2$  della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie, da assicurare negli interventi di trasformazione urbanistica nei piani attuativi o nel caso di permesso di costruire convenzionato; le aree dei servizi sono da cedere al Comune in proprietà o in uso pubblico, ferma restando la possibilità di applicazione dell'art. 46, comma 1., lettera a) della stessa legge regionale;
- la medesima quantità minima per gli interventi di trasformazione previsti dai Programmi integrati di intervento (PII) eventualmente proposti e adottati dopo l'adozione del PGT.

b) Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione nei piani attuativi e nei programmi integrati di intervento si applicano le disposizioni dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., con i criteri stabiliti nel Piano dei Servizi e recepiti nel Piano delle Regole.

c) La cessione o la monetizzazione delle aree al precedente punto a) e la realizzazione delle opere prevista al punto b) non sono scomputabili dal beneficio economico aggiuntivo di compensazione da riconoscere al Comune nei Programmi integrati di intervento.

#### **DP - 17.01 - PREVISIONE DI CRESCITA DELLA POPOLAZIONE**

La previsione di incremento della popolazione di Castello Cabiaglio per il periodo 2009 – 2020 si riferisce:

- sotto il profilo generale della fruibilità dei servizi, ai dati ISTAT riferiti alla ipotesi centrale di crescita della popolazione delle Province lombarde e a quella nazionale nel periodo 01.01.2008 – 31.12.2020, con riferimento alla Tabella N;

- **per quanto riguarda Cabiaglio, viene prevista la popolazione di N.° 1.000 abitanti nell'anno 2020, maggiore di quella calcolata con applicazione delle previsioni ISTAT, comprende l'incremento di N.° 300 abitanti teorici valutato in relazione alla media delle presenze stagionali su base annuale e il possibile aumento dei flussi migratori.**

- sotto il profilo dello sviluppo degli insediamenti consentito dal PGT, in relazione alle funzioni prevalenti dei fabbricati negli AdP, così come indicate nel presente Documento di Piano nel quadro delle compatibilità derivanti dalle analisi contenute nel DP medesimo e delle indicazioni che potranno essere fornite dagli Enti competenti in materia ambientale ARPA e ASL, e dalla Provincia di Varese, nel corso del procedimento di valutazione ambientale strategica – VAS, sono stati considerati al seguente comma 02 anche i dati volumetrici delle costruzioni realizzabili, con il rapporto  $m^3 150 = N. 1$  unità di popolazione, stabilito al precedente punto 16 a.

#### **DP - 17.02 - PREVISIONE DI SVILUPPO DEL TESSUTO EDILIZIO**

Tenuto conto delle indicazioni contenute al Capitolo 14 precedente, è prevista la realizzazione nel decennio di interventi edilizi con il volume totale di circa  $m^3 16.250$  di nuove costruzioni nell'AdP IV<sup>^</sup> di completamento e di  $m^3 11.665$  nell'AdP V<sup>^</sup> di espansione, comportante l'incremento di N.° 186 abitanti, contenuto in quello previsto.

Il volume complessivo realizzabile negli interventi di ampliamento  $\leq 20\%$  del volume esistente e di recupero dei sottotetti, dove consentiti, non è puntualmente quantificabile, in quanto l'iniziativa di richiederne l'attuazione appartiene ai soggetti privati aventi titolo.

#### **DP - 18.00 - VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE DEL PGT**

L'obiettivo della conferma dei servizi esistenti sul territorio comunale, del loro incremento in relazione alle necessità emergenti e alle previsioni di sviluppo del PGT si traduce nella loro classificazione e valutazione nel Piano dei Servizi, tenuto conto delle possibilità di fruizione dei servizi e delle strutture pubbliche, di uso pubblico e di interesse collettivo esistenti nei Comuni confinanti e nelle vicinanze, in particolare nel Comune di Varese.

omissis

A. Con l'applicazione del rapporto, assunto nel presente DP, di  $n. 1$  abitante =  $m^3 150 = m^2 30$  di aree pubbliche e in relazione alla popolazione prevista di N. 1.000 abitanti, maggiore di quella di circa 750 abitanti prevedibile con applicazione delle previsioni ISTAT nell'anno 2020 (Tab. N), la dotazione totale di aree pubbliche, verde pubblico,



parcheggi, spazi per il tempo libero, il gioco e lo sport, ecc. afferente alle funzioni residenziali, risulterebbe di m.<sup>2</sup> 30.000.

B. Applicando alla popolazione attuale di N. 567 abitanti l'incremento teorico di N. 567 abitanti derivante dal rapporto tra l'incremento totale della capacità edificatoria con funzioni residenziali prevista dal PGT negli AdP V<sup>A</sup> e VI<sup>A</sup> di trasformazione e l'indice di m.<sup>3</sup> 150 di volume con funzioni residenziali = 1 ab =  $[m.^3 (16.250+11.665)/150] = 186$ , la popolazione residente di Cabiaglio può raggiungere N.° 752 abitanti teorici al completamento degli interventi edilizi previsti dal PGT.

La dotazione di aree pubbliche prevista dal PGT risulta di m<sup>2</sup> 96.437, pari a m<sup>2</sup>/ab. 128,24 in relazione alla popolazione teorica di N.° 752 abitanti e a m<sup>2</sup>/ab. 72,60 alla soglia teorica massima prevista di N.° 1.000 abitanti, comunque minore del numero di abitanti previsto dal PRG.

Alle aree pubbliche comunali sono da aggiungere le superfici delle aree per servizi interne ai piani attuativi, delle strade e delle relative aree di rispetto, dei corpi idrici e delle loro aree di protezione, del vincolo cimiteriale e delle infrastrutture tecnologiche, oltre alle aree di elevata naturalità del territorio.

C. Calcolando, ai soli fini di un'ulteriore verifica teorica, il numero di abitanti derivante dal rapporto tra il volume dei fabbricati esistenti con funzioni residenziali, indicato nella Tabella V, sommato all'incremento previsto dal PGT e l'indice di m.<sup>3</sup> 150 di volume con funzioni residenziali = 1 ab =  $[m.^3 (313.640+16.250+11.665)/150] = 341.555/150 = 2.277$ , il rapporto tra le aree pubbliche del PGT/unità di popolazione risulterebbe comunque di m<sup>2</sup>/ab. 42,35.

## **PRe - Articolo 7 – DESTINAZIONE URBANISTICA (FUNZIONE) PRINCIPALE** Omissis

### **7.7 – Funzione principale: Servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale – (cfr. PIANO dei SERVIZI)**

#### 7.7.1 - Servizi generali

- a. amministrativi (sedi enti pubblici);
- b. poste e telecomunicazioni;
- c. giudiziari;
- d. pubblica sicurezza;
- e. sociali e assistenziali;
- f. volontariato e solidarietà;
- g. sanitari;
- h. cimiteriali;
- i. scolastici e dell'istruzione primaria e secondaria;
- j. religiosi;
- k. sportivi e associativi dello sport;
- l. culturali e ricreativi
- m. finanziari;
- n. alle imprese;
- o. ecologici e tecnologici;
- p. mobilità e trasporto.

#### 7.7.2 – Spazi e aree per la mobilità, il tempo libero e lo sport

- a. parcheggi;
- b. verde pubblico;
- c. parchi e giardini attrezzati
- d. impianti sportivi;
- e. piste pedonali e ciclabili;
- f. percorsi vita.

7.7.3 - Attrezzature e strutture sanitarie, sociali e assistenziali

- a. asili nido;
- b. sanitarie e assistenziali;
- c. strutture per la salute;
- d. strutture socio - assistenziali;
- e. residenze protette per anziani e persone assistite – housing sociale;
- f. campi attrezzati per nomadi.

7.7.4 – Strutture e attrezzature culturali e per lo spettacolo

- a. attrezzature culturali e mussali;
- b. teatri;
- c. cinematografi e strutture per lo spettacolo.

7.7.5 – Servizi religiosi - Strutture religiose e di culto - Strutture e attrezzature correlate

- a. Chiese, Cappelle e altre strutture religiose e per il culto;
- b. centri parrocchiali e centri di servizi religiosi in genere (residenza del sacerdote, residenza del personale coadiuvante e di servizio, uffici parrocchiali, sale di riunione, biblioteche, ecc.);
- c. oratori (impianti sportivi, sale di riunione, sale giochi, ecc.).
- d. strutture sociali, assistenziali, socio-sanitarie, scolastiche, culturali e ricreative gestite da enti religiosi (Oratori, centri sociali, centri di assistenza e ospitalità, centri culturali, centri sportivi, ecc.)

***PRRe - Articolo 8 - DOTAZIONE AREE PUBBLICHE PER SERVIZI NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA E DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI –***

*8.1 – Reperimento di aree pubbliche e/o di uso pubblico negli interventi di trasformazione urbanistica (Applicazione degli indirizzi formulati nel Documento di Piano)*

8.1.1 – Interventi negli Ambiti di Paesaggio assoggettati a piani attuativi (PA)

Nella convenzione regolante gli interventi di trasformazione urbanistica attuabili mediante Piani Attuativi, da stipulare ai sensi e per gli effetti dell'Art. 46 della L.R. n. 12/2005, è da prevedersi il reperimento nell'ambito del comparto soggetto a pianificazione attuativa e la cessione gratuita al Comune della quantità di aree dei servizi, pubbliche e/o di uso pubblico afferente alle funzioni dei fabbricati previste nel PA medesimo o, previo assenso espresso con deliberazione della Giunta Comunale, di aree considerate idonee esterne al comparto, tenuto conto del Piano dei Servizi, nelle seguenti quantità:

- funzioni residenziali e turistiche residenziali :  $m^3$  150 = n. 1 abitante = 30 di aree pubbliche e/o di uso pubblico (maggiore della quantità di  $m^2$  18/abitante prevista dall'art. 9, comma 3., della L.R. n. 12/2005;  $\{m^2 [(Ve+Vp)/150 \cdot m^2 30]\}$ );
- funzioni produttive industriali e artigianali:  $m^2$  20,00 ogni  $m^2$  100,00 di Superficie fondiaria di intervento ( $m^2 20 \cdot Sf/100$ );
- funzioni produttive commerciali: direzionali e terziarie:  $m^2$  1,00 ogni  $m^2$  1,00 di Superficie lorda di pavimento dei fabbricati, degli accessori e degli spazi esterni coperti destinati alla vendita ( $m^2 1,00 \cdot Slp$ );
- funzioni direzionali e terziarie:  $m^2$  1,00 ogni  $m^2$  1,00 di Superficie lorda di pavimento dei fabbricati e degli accessori ( $m^2 1,00 \cdot Slp$ ).

8.1.2 – Interventi nelle aree dei Programmi integrati di intervento (PII)

Nella convenzione regolante gli interventi di trasformazione urbanistica attuabili mediante Programma integrati di intervento (PII), prevista dall'art. 93 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., quando eventualmente proposti nel corso del periodo di efficacia del PGT, l'ubicazione, la quantità e la qualità di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune, comunque non minore di quella indicata al precedente comma 8.1.1,

è prevista nel progetto del PII medesimo, tenuto conto delle norme specifiche che lo regolano.

## *8.2 - Reperimento di aree pubbliche e/o di uso pubblico negli Interventi edilizi mediante Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività o comunicazione di mutamento della destinazione d'uso*

### 8.2.1 Interventi negli Ambiti di paesaggio non soggetti a pianificazione attuativa

Tutti gli interventi attuabili con o senza opere edilizie con l'attribuzione delle funzioni sotto indicate, di realizzazione di nuove costruzioni o di ristrutturazione, o di ampliamento o di variazione delle destinazioni d'uso di fabbricati esistenti effettuati negli Ambiti di Paesaggio non compresi tra quelli assoggettati a pianificazione attuativa, oltre alla cessione al Comune da parte dell'avente titolo a costruire, quando necessario, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento, in applicazione dell'art. 47 della L.R. n. 12/2005, comportano il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico e/o di interesse generale, nella quantità e con le modalità prevista nei commi successivi del presente articolo, tenuto conto dell'art. 51, comma 2., della stessa legge regionale:

- commercio al dettaglio – vicinato con SV fino a 150 m<sup>2</sup>;
- commercio al dettaglio – medie strutture di vendita;
- commercio al dettaglio – centri commerciali;
- centri di telefonia in sede fissa;
- agenzie bancarie e di servizi finanziari;
- agenzie assicurative;
- alberghi e ostelli;
- esercizi pubblici, bar e ristoranti;
- scuole guida, scuole per corsi linguistici, di informatica, di attività professionali varie;
- centri benessere, centri sportivi, palestre;
- discoteche;
- sale giochi;
- farmacie;
- ambulatori per cure mediche e/o odontoiatriche;
- centri di assistenza e ambulatori veterinari;
- funzioni terziarie in genere esercitate in fabbricati o parti di essi, con esclusione delle attività professionali esercitate nei fabbricati residenziali.

### 8.2.2 – Dotazione complessiva delle aree per servizi

La dotazione complessiva delle aree indicate al comma 8.2.1 precedente è calcolata in quantità non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento di nuova costruzione o della parte degli immobili soggetta alla variazione, inclusa la superficie dei magazzini, dei depositi realizzati anche sulle aree esterne di compendio al fabbricato e quella dei fabbricati accessori per gli esercizi commerciali, escluse le superfici dei campi di gioco nei centri sportivi.

### 8.2.3 – Spazi di sosta di uso pubblico

In tutti gli interventi di realizzazione di nuove costruzioni o di ristrutturazione o di ampliamento di fabbricati aventi le destinazioni d'uso specifiche sotto indicate la consistenza minima degli spazi di sosta di mezzi motorizzati di uso pubblico, accessibili da strade e/o spazi pubblici, inclusi gli spazi di manovra, è stabilita come segue:

- funzioni residenziali: m<sup>2</sup> 2,50 ogni m<sup>3</sup> 100 di costruzione (2,50 \*Ve/100);
- funzioni produttive: m<sup>2</sup> 5 ogni m<sup>2</sup> 100 di superficie lorda di pavimento (5,00 \*Slp /100);
- funzioni commerciali di vicinato, di media distribuzione e terziarie in genere: m<sup>2</sup> 30 ogni m<sup>2</sup> 100 di superficie lorda di pavimento (30,00 \*Slp /100).

#### 8.2.4 – Inclusione degli spazi di sosta nella dotazione di aree per servizi

Per i fabbricati aventi le funzioni indicate al comma 8.2.1, la superficie dei parcheggi indicata al comma 8.2.3, o la maggiore quantità di spazi di sosta eventualmente prevista dal Piano Commerciale, è compresa nella dotazione complessiva degli spazi pubblici e/o di uso pubblico stabilita al precedente comma 8.2.2 -

#### 8.2.5 – Superficie posto auto

Nel caso i posti auto siano correlati nel Piano Commerciale o nel Piano dei Servizi al numero di utenti, la superficie di n. 1 posto auto corrisponde a uno spazio di sosta avente la consistenza di m.<sup>2</sup> 15,00, inclusa l'incidenza della quota dell'area di manovra.

#### *8.3 – Cessione al Comune delle aree per servizi*

Le aree dei servizi reperite dall'avente titolo, quando ritenute idonee dall'Amministrazione Comunale, sono da cedersi gratuitamente al Comune o da asservire mediante convenzione all'uso pubblico connesso all'esercizio dell'attività, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o prima della efficacia della Denuncia di Inizio Attività; le spese per l'adempimento dell'obbligo sono a carico dello stesso richiedente il titolo.

#### *8.4 – Monetizzazione aree dei servizi*

##### 8.4.1 – Modalità di ammissione

Nei casi previsti ai commi precedenti, qualora la limitata quantità, la qualità o l'ubicazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale reperite non sia ritenuta idonea per il Comune e nel caso di oggettiva impossibilità di realizzazione di spazi per servizi nell'area di intervento è ammessa la totale o parziale monetizzazione alternativa alla cessione gratuita o all'asservimento all'uso pubblico delle aree medesime, al prezzo commisurato a quello di acquisizione delle aree dei servizi pubblici nel Settore territoriale, nell'Ambito di Paesaggio e nel comparto in cui ricade l'intervento medesimo.

La facoltà di monetizzazione si esercita mediante motivata deliberazione della Giunta Comunale e successiva Determinazione del Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale.

##### 8.4.2 – Prezzo di monetizzazione

Il prezzo minimo di monetizzazione per ciascun m<sup>2</sup> di area pubblica non ceduta è da determinarsi annualmente dal Consiglio Comunale, tenuto conto del Piano dei Servizi, in sede di approvazione del Bilancio di previsione e deve essere verificato con attestazione dell'Ufficio tecnico comunale a corredo della deliberazione della G.C. di cui al precedente comma 8.4.1-

##### 8.4.3 – Monetizzazione nei PA e nei PII

L'efficacia della concessione da parte della G.C. della possibilità di monetizzazione nei Piani Attuativi, prevista dagli articoli 46, comma 1. a) e 90, commi 4. e 5., della L.R. n. 12/2005, è subordinata all'espressa conferma da parte del Consiglio Comunale nella deliberazione di adozione del PA corrispondente.

#### *8.5 – Parcheggi pertinenziali*

I parcheggi pertinenziali sono costituiti dagli spazi di sosta e/o posti auto privati o autorimesse private destinati in modo durevole e permanente al servizio di un fabbricato o di una unità immobiliare principale, aventi la superficie minima di m<sup>2</sup> 1,00 ogni m<sup>3</sup> 10 di costruzione (1,00 \*Ve/10).

Nella realizzazione dei parcheggi privati pertinenziali si applicano le disposizioni della L. 122/1989.

Per la realizzazione degli spazi di sosta di uso pubblico previsti dal precedente comma 8.2.3 si applicano le disposizioni contenute nel Capo II Norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi della L.R. n. 12 /2005.

### ***PRe - Articolo 31 - XI<sup>A</sup> - NTr - SEDI VIARIE (Strade Provinciali, Comunali e secondarie)***

#### ***31.1 - Composizione***

AdP comprendente le aree delle strade esistenti sul territorio comunale e di quelle di cui è prevista la costruzione, aventi la superficie totale di m<sup>2</sup> 107.965, di cui di cui m<sup>2</sup> 81.187 interne al Parco del Campo dei Fiori, m<sup>2</sup> 7.594 nella zona ICO e m<sup>2</sup> 19.184 esterne al Parco.

Le strade sono definite e classificate ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, Nuovo codice della strada, e successive modifiche e integrazioni, che all'art. 3 riporta le definizioni stradali e di traffico e ai Capi I e II del Titolo II, rispettivamente, le normative per la costruzione e tutela delle strade e aree pubbliche e quelle riguardanti la circolazione e la segnaletica stradale.

La rete stradale è individuata negli elaborati grafici del Dp, del PRe 1 e PSe in relazione alla loro classificazione.

Le indicazioni grafiche relative a nodi di scambio stradali riportano le aree di occupazione di fatto e quelle di occupazione presumibile ai fini di un corretto dimensionamento geometrico delle opere e dei livelli di servizio e non condizionano i progetti esecutivi delle opere stradali.

Le fasce di rispetto corrispondono agli arretramenti delle costruzioni dal ciglio stradale prescritti all'art. 9.4.4 NA.

#### ***31.2 - Interventi ammessi sulle strade***

Nell'AdP X<sup>A</sup> sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ampliamento e riqualificazione delle strade esistenti e delle relative strutture di servizio, di costruzione di nuove strade, di costruzione di marciapiedi, di formazione e manutenzione della segnaletica.

Le sezioni delle nuove strade devono possedere le seguenti caratteristiche tecniche:

a) corsie di scorrimento strade primarie:

m. 3.50 ciascuna, o multipli fino a formare l'intera carreggiata;

b) corsie di scorrimento strade secondarie:

m. 3,00 ciascuna, o multipli fino a formare l'intera carreggiata;

c) corsie di sosta:

m. 2.50 per posizione parallela all'asse;

m. 5.00 per posizione perpendicolare all'asse;

m. 4.50 per posizione a spina di pesce;

d) corsie pedonali:

larghezza minima m. 0.90.

e) marciapiedi, dove previsti, larghezza m. 1,50.

#### ***31.3 – Opere ammesse nelle fasce stradali***

a. nelle fasce stradali è ammessa la realizzazione delle seguenti opere, con riferimento alla Circ. min. Il. pp. 5980-30.12.1970 e al Codice della Strada, nel rispetto delle normative in materia di sicurezza, delle presenti NA e del Piano dei Servizi:

- parcheggi scoperti;

- distributori di carburanti e accessori;

- cabine distribuzione energia elettrica, linee elettriche con riferimento al d.p.r. 1602/1968 e s.m.i., sostegni delle linee di pubblica illuminazione e di distribuzione di energia elettrica;
- cabine, linee telefoniche e relativi sostegni;
- gasdotti, reti di distribuzione del gas e infrastrutture di servizio;
- reti idriche;
- reti fognanti;
- canalizzazioni
- pozzi
- siepi, steccati, cancellate e recinzioni in rete metallica con zoccolo in muratura con H massima m. 0,50, mediante convenzione regolante la loro rimozione a cura e spese del proprietario dell'area nel caso di interventi di ampliamento e/o riqualificazione della sede stradale o di costruzione di opere e impianti per la sicurezza del traffico.

b. la realizzazione di interventi nelle fasce stradali è subordinata, oltre ai provvedimenti di competenza del Comune per tutte le strade, alla autorizzazione dell'Ente proprietario della strada (Provincia per le strade di sua appartenenza).

*omissis*

### ***PRe - Articolo 32 – AdP XII<sup>A</sup> - NTr - Rispetto cimiteriale***

#### ***32.1 – Composizione***

L'AdP XII<sup>A</sup> include le aree del Cimitero Comunale e la sua fascia di protezione, della superficie di m.<sup>2</sup> 13.884 (m<sup>2</sup> 2.150 interne al Parco e m<sup>2</sup> 11.486 nella zona ICO).

#### ***32.2 - Interventi ammessi***

Tenuto conto delle vigenti disposizioni di legge e delle normative in materia di igiene pubblica e polizia mortuaria, le aree di rispetto cimiteriale, individuate negli elaborati grafici Reg. 1, Reg. 2 e S.2 e nella Scheda corrispondente del Piano dei Servizi, sono soggette al vincolo "non aedificandi" di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie 28 luglio 1934 n. 1265 e della Legge 17 ottobre 1957 n.983.

Il Piano dei Servizi indica gli interventi ammessi nella zona di rispetto cimiteriale, dove è vietata ogni nuova costruzione di carattere permanente, è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, verde pubblico e spazi di sosta e l'installazione di chioschi, edicole florovivaistiche, punti di vendita di fiori o lapidi, subordinati a convenzione temporanea, con durata massima annuale eventualmente rinnovabile.

### ***PRe - Articolo 33 – AdP XIII<sup>A</sup> - NTr - SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE***

#### ***33.1 - Composizione***

AdP comprendente le aree pubbliche e con destinazione pubblica del vigente PRG confermate e quelle previste dal PGT (in particolare parcheggi, verde pubblico, tempo libero, gioco e sport, servizi religiosi, ecc.) e gli immobili sede dei servizi pubblici (sedi di uffici di enti pubblici e di diritto pubblico, di servizi pubblici, ecc.) individuate negli elaborati grafici del DP e riportate nel PRe e nel Piano dei Servizi.

La superficie totale delle aree incluse nell'AdP XIII<sup>A</sup> è di m<sup>2</sup> 96.437, di cui m<sup>2</sup> 5.928 interne al Parco, m<sup>2</sup> 11.488 nella zona ICO e m<sup>2</sup> 79.021 esterne al Parco.

L'individuazione, la classificazione specifica, la consistenza e lo stato di effettiva attuazione delle previsioni del PGT 2009 riguardanti le aree e gli edifici con funzioni di servizi e le reti dei servizi sono contenute negli elaborati grafici S.1 e S.2, nella Relazione e nelle schede del Piano dei Servizi - PSe, in cui sono considerati:

- i servizi realizzati del PRG pre-vigente;
- i servizi previsti nel PRG medesimo che ancora non hanno assunto la funzione attribuita e confermate dal PGT;
- i nuovi servizi previsti dal PGT.

### 33.2 - Interventi ammessi

Il Piano delle Regole assume il Piano dei Servizi come strumento che prescrive le modalità di attuazione degli interventi da effettuarsi dal Comune, da Enti pubblici e di diritto pubblico competenti e da soggetti privati, particolarmente in sede di interventi di pianificazione attuativa, in relazione alle specifiche funzioni dei servizi indicate dal PGT e alle normative vigenti.

Gli interventi riguardanti le aree dei servizi incluse nel territorio del Parco del Campo dei Fiori e non comprese in quelle di iniziativa comunale orientata - ICO sono da effettuarsi d'intesa con il Consorzio del Parco.

Sotto il profilo generale:

a. sulle aree e sugli immobili appartenenti all'AdP XIII<sup>A</sup> sono ammessi gli interventi di conservazione, potenziamento, riqualificazione e realizzazione dei servizi, così come individuati e classificati negli elaborati del presente PRe e nel Piano dei Servizi – PSe, da effettuarsi dal Comune o, previo conseguimento del corrispondente titolo abilitativo, dagli Enti pubblici o di diritto pubblico titolari delle sedi dei servizi medesimi o concessionari della loro gestione;

b. gli interventi, riguardanti i servizi pubblici di cui al punto a., la cui esecuzione è richiesta da soggetti privati o a essi attribuita dalle presenti NA in relazione a interventi edilizi che la comportano, sono regolati da permesso di costruire convenzionato o comunque da titolo abilitativo corredato da formale atto idoneo da stipularsi tra l'avente titolo e il Comune;

c. gli interventi di realizzazione di nuovi servizi da parte di soggetti privati in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica mediante piano attuativo - PA, o programma integrato di intervento – PII, nella qualità e quantità prescritta dalle presenti NA e concordata con il Comune, sono regolati nella specifica convenzione che correda i detti strumenti urbanistici attuativi.

---

## 5. PSe - ELENCO ELABORATI

### ❖ RELAZIONE

#### **Tab. 01 – Sistema dei servizi generali esistenti –**

Elenco dei servizi pubblici, di interesse pubblico e di interesse collettivo – funzioni, strutture, aree e attrezzature.

#### **Tab. 02 - Aree pubbliche e di uso pubblico (AdP 13) – Scheda riassuntiva**

#### **Tab. 03 - Aree pubbliche e di uso pubblico (AdP 13) – Stato di attuazione**

#### **Tab. 04 - Sintesi dei costi di realizzazione dei servizi previsti**

### ❖ SCHEDE AREE DEI SERVIZI

### ❖ ELABORATI GRAFICI

S.1 - **Analisi morfologica dei servizi previsti dal PGT** - 1:2.000 / Catastale

S.2 - **Servizi previsti dal PGT** - 1:2.000 / Catastale

S.3 - **Rete dei sottoservizi** - 1:2.000 / Catastale

---

## 6. SISTEMA GENERALE DEI SERVIZI DEL COMUNE DI CASTELLO CABIAGLIO

In relazione alla sua ubicazione nel contesto territoriale della parte nordoccidentale della Provincia di Varese, ai collegamenti viari, alla consistenza attuale della popolazione residente e a quella prevista nel prossimo decennio, come valutata in varie ipotesi nel Documento di Piano, la consistenza dei servizi previsti dal PGT del Comune di Castello Cabiaglio, localizzati in termini di standard sul territorio comunale, risulta molto elevata.

Inoltre, è assicurata ai cittadini residenti la possibilità di fruire dei servizi pubblici e di interesse generale di livello regionale, provinciale e di area vasta ubicati in altri Comuni, mediante l'utilizzazione della rete della viabilità provinciale, percorribile in tutti i periodi dell'anno, del servizio di trasporti pubblici locale e delle linee delle Ferrovie Nord Milano e delle Ferrovie dello Stato, presenti in Varese.

Castello Cabiaglio è attraversato dalla SP 45 del Campo dei Fiori, le cui diramazioni conducono a Cuvio – Cuveglio – SS 394 e, attraverso Orino, a Gavirate - Gemonio e ancora alla SS 394.

La SP 45 si innesta in Brinzio alla SP 62 del Sasso Marè, che raggiunge Varese in direzione Est e in direzione Ovest si collega in Rancio Valcuvia alla SS 394 (Cittiglio – Luino – Zenna confine Confederazione Elvetica).

Il sistema generale dei servizi del Comune di Castello Cabiaglio è indicato nella **Tab. 01 – Sistema generale dei servizi esistenti.**



<b>Tab. 01</b>		
<b>COMUNE DI CASTELLO CABIAGLIO - PGT 2009 - PIANO DEI SERVIZI - PSe</b>		
<b>SISTEMA GENERALE DEI SERVIZI ESISTENTI</b>		
<b>Elenco dei servizi pubblici , di interesse pubblico e di interesse collettivo – funzioni, strutture, aree e attrezzature</b>		
<b>1</b>	<b>Servizi amministrativi</b>	
<b>Servizio</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Sede</b>
a.	Uffici Amministrativi - Municipio	Castello Cabiaglio – Piazza Libertà, 1
c.	Ufficio postale	Castello Cabiaglio – Via Asilo
d.	Comunità Montana Valcuvia - Zona 23	Cuveglio – Piazza Marconi, 1
e.	Parco Campo dei Fiori	Brinzio - Via Trieste, 40
f.	Provincia di Varese	Varese - Piazza Liberta', 1
g.	Regione Lombardia	Varese - Viale Belforte, 22
<b>2</b>	<b>Servizi scolastici</b>	
<b>Servizio</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Sede</b>
a.	Asilo Nido “Betlem” - privato	Castello Cabiaglio – Via Marconi
b.	Scuola Materna “Il Bosco Verde” - privata	Castello Cabiaglio – Via Marconi
	Scuola Elementare “D. Piccinelli” (Scuola primaria statale)	Brinzio - Via Indipendenza 11
c.	Scuole medie inferiori (Scuola secondaria di primo grado)	Cuveglio - Varese
d.	Scuole medie superiori (Scuola secondaria di secondo grado)	Varese
<b>3</b>	<b>Servizi religiosi e sociali</b>	
<b>Servizio</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Sede</b>
a.	Chiesa S.Appiano - Parrocchiale	Castello Cabiaglio – Via Roma
b.	Chiesa di San Carlo	Via San Carlo
c.	Chiesa Madonna del Ronchetto	Via Oratorio Beata Vergine
d.	Uffici parrocchiali	Castello Cabiaglio – Via Roma, 5
<b>4</b>	<b>Servizi cimiteriali</b>	
<b>Servizio</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Sede</b>
a.	Cimitero Comunale	C. Cabiaglio – Via Provinciale per Brinzio
<b>5</b>	<b>Servizi sanitari</b>	
<b>Servizio</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Sede</b>
a.	Ambulatorio medico	Castello Cabiaglio – Via Asilo, 13
b.	Ospedale di Circolo “Fondazione Macchi”	Varese (Luino, Cittiglio)
c.	Azienda Sanitaria Locale - ASL	Varese (Luino)

<b>6 Servizi civili, sociali, per la cultura, il tempo libero il gioco e lo sport</b>		
<b>Servizio</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Sede</b>
a.	Biblioteca Comunale	Castello Cabiaglio – Via Asilo
b.	Protezione Civile -	Castello Cabiaglio – Via San Rocco
c.	Centro Socio-educativo	Castello Cabiaglio – Via San Rocco
c.	Associazione Pro Loco	Castello Cabiaglio - Via Provinciale per Orino
o.	Campo sportivo	Castello Cabiaglio - Via Provinciale per Orino
<b>7 Servizi per la sicurezza, finanziari, giudiziari e assistenziali</b>		
<b>Servizio</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Sede</b>
a.	Uffici Erariali	Varese (Luino)
b.	Carabinieri	Cuvio (Varese)
c.	Polizia di Stato	Varese (Luino)
d.	Guardia di Finanza	Varese
e.	Vigili del Fuoco	Varese (Luino)
f.	Uffici Giudiziari	Varese (Luino)
g.	Servizi socio - assistenziali (INAIL, INAM, INPS ecc..)	Varese

---

## **7. SERVIZI NEL TERRITORIO COMUNALE**

### **7.1 - Individuazione e funzioni delle strutture e delle aree dei servizi**

La dotazione dei servizi locali di Castello Cabiaglio, sia pubblici sia di interesse pubblico sia di interesse generale e lo stato attuale delle aree a cui sono attribuite dal PGT funzioni di servizi pubblici e di interesse generale è evidenziato con appositi simboli sulla **Tav. S.1** e la individuazione delle aree dei servizi previsti si ricava dalla **Tav. S.2**, in attuazione delle indicazioni riportate sulla Tav. DP. 13 del documento di Piano e **Reg. 3a e 3b** del Piano delle Regole.

L'elencazione e la funzione delle aree pubbliche – standard e lo stato di attuazione degli interventi di realizzazione dei servizi corrispondenti è riportata nell'allegato **Schede aree dei servizi** e nelle **Tabelle 02 e 03**.

## **7.2 Dotazione dei servizi esistenti e standard previsti dal PGT**

Si assume nel presente PSe la previsione di raggiungimento nel Comune di Castello Cabiaglio della soglia teorica di 1.000 abitanti nell'anno 2020, incluse le presenze stagionali e turistiche, di cui al Cap. 17.01 del DP, riportato al precedente punto 4.

Considerato che la dotazione delle aree dei servizi prevista dal Cap. 18 del DP e recepita dal presente PSe risulta di m.<sup>2</sup> 96.437, con il rapporto di circa m<sup>2</sup>/ab. 96,44 alla soglia teorica massima prevista di N.° 1.000 abitanti, che la consistenza totale degli standard attuati e attuati parzialmente è di circa m.<sup>2</sup> 45.700, con il rapporto di m.<sup>2</sup> 45,70/abitante in relazione alla popolazione prevista dal PGT, risulta già superata la dotazione minima di m.<sup>2</sup> 18/abitante prescritta dall'art. 9, comma 3., della L.R. n.12/2005, per altro non obbligatoriamente applicabile nei comuni con popolazione inferiore a 2.000 abitanti, dove si applica il comma 5. dell'art. 10 bis della stessa legge regionale.

Alle aree pubbliche comunali sono da aggiungere le superfici delle aree per servizi interne ai piani attuativi, delle strade e delle relative aree di rispetto, dei corpi idrici e delle loro aree di protezione, del vincolo cimiteriale e delle infrastrutture tecnologiche, oltre alle aree di elevata naturalità del territorio.

Nel determinare la detta quantità di aree pubbliche e di interesse generale del PGT, notevolmente maggiore in relazione alla dotazione minima prevista dalle norme regionali, nel presente PSe è stata recepita la scelta dell'Amministrazione di confermare la dotazione degli standard del PRG previgente e di incrementarla con nuove previsioni mirate, in particolare:

a. alla conservazione e al miglioramento delle strutture dei servizi pubblici e di interesse generale amministrativi, sociali e culturali esistenti confermate dal PGT (**Tab. 02**);

b. al completamento degli spazi destinati a parcheggi pubblici, realizzati nella quota del 91% della consistenza prevista, in relazione alla loro necessità;

c. all'ampliamento degli spazi destinati a verde e attrezzature pubbliche, verde attrezzato, sport, tempo libero, ecc., realizzati nella quota 47,50% della consistenza prevista, in relazione alla necessità del completamento della dotazione delle aree degli impianti sportivi esistenti e finalizzato alla possibilità di accogliere i flussi turistici connessi alla fruizione del Parco del Campo dei Fiori e alle manifestazioni didattico-culturali, sportive, religiose e socio-ricreative, organizzate dal Comune, dal Consorzio del Parco, dalla Parrocchia e dalle Associazioni locali, senza recare disagio alla cittadinanza e uso improprio delle aree prative circostanti all'abitat, con i danni conseguenti; la superficie delle nuove aree da attrezzarsi di nuovi è di m.<sup>2</sup> 12.991;

d. al vincolo di destinazione di circa m.<sup>2</sup> 30.000 di terreno per la realizzazione del nuovo impianto di fito-depurazione dei reflui.

### **7.3 Soggetti competenti alla realizzazione dei servizi**

Le strutture e le infrastrutture pubbliche sono realizzate dal Comune e dagli Enti pubblici competenti in relazione alla tipologia del servizio e le infrastrutture e gli impianti dei servizi di rete sono realizzati dagli Enti, dalle società e dalle aziende fornitrici o gestori del servizio, previa autorizzazione del Comune.

I servizi di interesse generale possono essere realizzati anche da soggetti privati in relazione sia agli interventi edilizi sia a quelli di trasformazione urbanistica, con applicazione degli articoli 8 NA e 33 NA del PRe, riportati al punto 4. precedente.

Tab. 02		SCHEDA RIASSUNTIVA AREE DEI SERVIZI				
N.° rif.	UBICAZIONE	FUNZIONE	S. m. <sup>2</sup>	At. m. <sup>2</sup>	P.At. m. <sup>2</sup>	N.At. m. <sup>2</sup>
1	Località Martinello	Servizi tecnologici	3.435	3.435	0	0
2	Località Martinello	Servizi tecnologici	1.471	1.471	0	0
3	Località Martinello	Parcheggi pubblici e di uso pubblico	484	0	0	484
4	Località Martinello	Verde e attrezzature pubbliche di uso pubblico, parcheggi, gioco, sport	1.797	0	0	1.797
5	Località Martinello	Servizi religiosi e di culto - Edifici e aree di valore storico	201	201	0	0
6	Via Mazzini	Parcheggi pubblici e di uso pubblico	455	455	0	0
7	Via Mazzini	Verde e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, parcheggi, gioco, sport	419	0	0	419
8	Via Mazzini	Servizi religiosi e di culto - Edifici e aree di valore storico	114	114	0	0
9	Via Roma	Parcheggi pubblici e di uso pubblico	632	632	0	0
10	Via Roma	Parcheggi pubblici e di uso pubblico	789	789	0	0
11	Via Roma	Servizi religiosi e di culto - Edifici e aree di valore storico	2.297	2.297	0	0
12	Via Roma	Parcheggi pubblici e di uso pubblico	4.925	4.925	0	0
13	Via Provinciale per Orino	Verde e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, parcheggi, gioco, sport	16.496	0	5.500	10.996
14	Via Provinciale per Orino	Verde e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, parcheggi, gioco, sport	6.517	6.517	0	0
15	Via Provinciale per Orino	Servizi tecnologici	615	615	0	0
16	Via Provinciale per Brinzio	Servizi tecnologici	1.657	1.657	0	0
17	Via Provinciale per Brinzio	Parcheggi pubblici e di uso pubblico	2.401	2.401	0	0
18	Via Provinciale per Brinzio	Parcheggi pubblici e di uso pubblico	569	0	0	569
19	Via Provinciale per Brinzio	Servizi tecnologici	5.280	5.280	0	0
20	Via Provinciale per Brinzio	Servizi religiosi e di culto - Edifici e aree di valore storico	1.192	1.192	0	0
21	Via Provinciale per Brinzio	Servizi religiosi e di culto - Edifici e aree di valore storico	912	912	0	0
22	Via Marconi	Servizi tecnologici	31.500	0	0	31.500
23	Via Asilo	Parcheggi pubblici e di uso pubblico	462	462	0	0
24	Via Asilo	Servizi pubblici e di uso pubblico amministrativi sociali e culturali	507	507	0	0
25	Via Marconi	Servizi pubblici e di uso pubblico amministrativi sociali e culturali	5.010	5.010	0	0
26	Via Marconi	Parcheggi pubblici e di uso pubblico	652	652	0	0
27	Via Marconi	Servizi pubblici e di uso pubblico amministrativi sociali e culturali	1.877	1.877	0	0
28	Via San Rocco	Servizi religiosi e di culto - Edifici e aree di valore storico	92	92	0	0
29	Via XXV Aprile	Parcheggi pubblici e di uso pubblico	357	357	0	0
30	Via Oratorio Beata Vergine	Servizi religiosi e di culto - Edifici e aree di valore storico	2.996	2.996	0	0
31	Via San Carlo	Servizi religiosi e di culto - Edifici e aree di valore storico	165	165	0	0
32	Via Matteotti	Servizi pubblici e di uso pubblico amministrativi sociali e culturali (Municipio)	161	161	0	0
<b>TOTALE</b>			<b>96.437</b>	<b>45.172</b>	<b>5.500</b>	<b>45.765</b>

<b>Tab. 03</b>						
<b>COMUNE di CASTELLO CABIAGLIO - PGT 2009 - PIANO DEI SERVIZI - PSe</b>						
<b>SERVIZI PUBBLICI e DI INTERESSE GENERALE (AdP XIII<sup>^</sup>) - STATO DI ATTUAZIONE</b>						
<b>Sintesi di Tab. 02 e Schede aree e strutture pubbliche e di interesse generale (standard)</b>						
	<b>attuati</b>		<b>non attuati</b>		<b>TOT/FUNZIONE</b>	
<b>FUNZIONE</b>	<b>S m.<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>S m.<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>S m.<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>Parcheggi pubblici e di uso pubblico</b>	<b>10.673</b>	<b>91,02</b>	<b>1.053</b>	<b>8,98</b>	<b>11.726</b>	<b>100,00</b>
<b>Servizi pubblici e di uso pubblico amministrativi, sociali e culturali</b>	<b>7.555</b>	<b>100,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>7.555</b>	<b>100,00</b>
<b>Servizi tecnologici</b>	<b>12.458</b>	<b>28,34</b>	<b>31.500</b>	<b>71,66</b>	<b>43.958</b>	<b>100,00</b>
<b>Verde e attrezzature pubbliche di uso pubblico (gioco e sport)</b>	<b>12.017</b>	<b>47,63</b>	<b>13.212</b>	<b>52,37</b>	<b>25.229</b>	<b>100,00</b>
<b>Servizi religiosi e di culto - Edifici e aree di valore storico</b>	<b>7.969</b>	<b>100,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>7.969</b>	<b>100,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>50.672</b>	<b>52,54</b>	<b>45.765</b>	<b>47,46</b>	<b>96.437</b>	<b>100,00</b>

*In relazione alla dotazione totale di aree monofunzionali dei servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale prevista dal PGT 2009, si considera che il 52,54 % dei Servizi è realizzato e il 47,46 % è da realizzarsi mediante contribuzioni degli aventi titolo a edificare e interventi del Comune con il concorso di altri Enti pubblici interessati in riguardo alle funzioni attribuite alle aree vincolate, in particolare per quanto riguarda le aree dei servizi tecnologici destinate all'impianto di fitodepurazione dei reflui, e interventi diretti del Comune medesimo.*

*Le aree monofunzionali dei servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale prevista dal PGT 2009, sono localizzate nella zona di iniziativa comunale orientata - ICO del PTC del Consorzio del Parco del Campo dei Fiori, salvo una parte di aree destinate a spazi di sosta di servizio al Cimitero Comunale, una parte delle aree di protezione dell'impianto GPL e quelle delle Cappelletto votive e di un porticodi carattere storico, lungo la strada provinciale per Brinzio.*

---

## 8. RETI DEI SOTTOSERVIZI

I sottoservizi sono costituiti dalle infrastrutture, dagli impianti e dalle reti dei sottoservizi, individuate con specifica simbologia sulla **Tav. S.3 – Reti dei sottoservizi**:

- del Comune, di captazione e fornitura dell'acqua potabile e antincendio, dello smaltimento e depurazione dei reflui;
- degli Enti e Società titolari e gestori dei servizi di fornitura dell'energia elettrica, della pubblica illuminazione, del gas e di telefonia fissa e mobile.

Per l'attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di potenziamento, di ampliamento e di nuova costruzione dei sottoservizi, oltre che per gli allacciamenti alle loro reti, deve essere presentato al Comune il corrispondente progetto esecutivo, contenente l'indicazione della posizione delle linee, delle tubazioni, degli impianti, ecc. e i calcoli di dimensionamento di tutti gli elementi che lo richiedano in applicazione delle vigenti normative.

Salvo l'adeguamento delle reti dei servizi in sede di formazione del Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo - PUGSS e la necessità di approvazione del progetto da parte del competente Organo del Comune per la realizzazione di nuovi servizi ai sensi delle normative vigenti, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale procede all'adeguamento della Tav. S.3 e all'annotazione in apposito registro della data e del tipo dell'intervento effettuato e della autorizzazione rilasciata nel caso di opere realizzate da soggetti privati.

---

## 9. FASCE DI RISPETTO

Per la salvaguardia delle infrastrutture, degli impianti e delle reti dei sottoservizi sotto il profilo della igiene pubblica e della sicurezza è prescritto il rispetto delle distanze previste dalle vigenti disposizioni di legge e normative, con riferimento all'art. 35 delle NA del PRe; i vincoli e le fasce di rispetto sono rappresentati negli elaborati grafici DP 11 del Documento di Piano e Reg. 4.a e Reg. 4.b del Piano delle Regole.

Nel caso di realizzazione di impianti e di nuovi servizi di rete non previsti dal PSe, con l'applicazione dell'art. 9, comma 15. della L.R. n. 12/2005: *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*, sono da rispettare in ogni caso le distanze di sicurezza o quelle corrispondenti alla fasce di rispetto.

---

## 10. PREVISIONE DI SPESA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

### 10.1 - Costi previsti

In relazione alla determinazione delle superfici delle aree pubbliche e di interesse generale per le quali la funzione di servizio prevista dal PGT 2009 e recepita dal presente PSe è stata realizzata parzialmente o non è stata realizzata (cfr. Tab. 02 e Tab. 03), si indicano in via generale i costi stimati di realizzazione dei servizi con la destinazione attribuita dal PSe, comprensivi del prezzo di acquisizione o dell'indennità di espropriazione nei casi previsti dalle disposizioni di legge e normative vigenti, salva la definizione mediante formale perizia, e dell'importo delle opere da realizzare in tutto e in parte, riferiti a m.<sup>2</sup> di superficie di intervento, di seguito indicati:

<b>Tab. 04</b>			
<b>COMUNE di CASTELLO CABIAGLIO - PGT 2009 - PIANO DEI SERVIZI - PSe</b>			
<b>SINTESI DEI COSTI DI REALIZZAZIONE DEI NUOVI SERVIZI PREVISTI</b>			
<b>FUNZIONE</b>	<b>Sup. tot. m.<sup>2</sup></b>	<b>costo €</b>	<b>Totale €</b>
<b>Parcheggi pubblici</b>	1.053	80,00	84.240,00
<b>Servizi pubblici amministrativi, sociali e culturali</b>	0	0	0,00
<b>Servizi tecnologici</b>	Impianto di fitodepurazione	500.000	500.000,00 <sup>(*1)</sup>
<b>Aree per impianto fitodepurazione</b>	31.500	3,00	94.500,00
<b>Verde e attrezzature pubbliche parcheggi, sport, tempo libero,</b>	13.212	10,00	132.120,00
<b>Servizi religiosi e di culto - Edifici e aree di valore storico</b>	0	0	0,00
<b>IMPORTO TOTALE STIMATO</b>			<b>810.860,00</b>
<b>TOTALE A CARICO DEL COMUNE</b>			<b>310.860,00</b>

*(\*1) Per quanto riguarda la realizzazione dell'impianto di fitodepurazione dei reflui, il cui costo è rilevante in riguardo alla spesa media annuale per OO.PP. del Comune, l'Amministrazione ha segnalato che la spesa verrà finanziata per la quota 70% dalla Fondazione Cariplo e 30% dalla Comunità Montana, rimanendo a carico del Comune soltanto la spesa per l'acquisizione delle aree necessarie.*

*La consistenza effettiva delle aree necessarie per la costruzione dell'impianto sarà determinata mediante rilievo planimetrico in sede di progetto dell'opera.*

### 10.2 - Stima delle entrate

La valutazione delle entrate previste tiene conto delle seguenti indicazioni:

- il costo unitario degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria comunali alla data di redazione del Piano dei Servizi ammonta mediamente a:
  - o €/mq 15,00 per residenza;
  - o €/mq 25,00 per attività produttive industriali e artigianali;
  - o €/mq 42,00 per attività terziarie direzionali e commerciali.

- l'importo totale stimato del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione per effetto dell'attuazione delle previsioni del PGT degli interventi di completamento ( $m.^3 16.250/3 = m.^2 5.416$ , di cui il 10% =  $m.^2 541,60$  funzioni terziarie), di ampliamento "una tantum" e di recupero dei sottotetti, ipotizzati nella quota 3,00 % del volume totale fabbricati esistenti: ( $m.^3 313.640/3*0,03 = m.^2 3.136$ ), in quanto gli interventi nei piani attuativi comportano la realizzazione diretta delle opere a scapito degli oneri medesimi, ammonta a circa:
  - residenza:  $m.^2 [(5.416 + 3.136)*0,90] = m.^2 7.697*€ 15/m.^2 = € 115.455,00$ ;
  - funzioni terziarie:  $m.^2 [(5.416 + 3.136)*0,10] = m.^2 770*€ 42/m.^2 = € 32.340$ ;
- l'importo complessivo stimato del contributo sul costo di costruzione per effetto dell'attuazione delle previsioni del DP, incluso il contributo per gli interventi nei piani attuativi non scomputabile, viene ipotizzato pari a quello degli oneri di urbanizzazione, di € 147.795;
- il potenziale introito derivante dall'attuazione delle previsioni del PGT risulterebbe di circa € 300.000.=, con applicazione del contributo di costruzione attuale, a fronte dei costi di attuazione degli interventi sulle aree dei servizi a carico del Comune stimati in circa € 310.000.=

Al riguardo, si segnala che:

- la media annuale delle entrate derivanti dagli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione è, attualmente, di circa € 20.000/anno;
- l'importo degli oneri di urbanizzazione dovrà essere rideterminato in aumento a seguito dell'entrata in vigore del PGT in applicazione dell'art. 44, comma 1., della L.R. n. 12/2005;
- il totale del gettito stimato in relazione agli interventi edilizi previsti dal PGT, generato da oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e cessioni di immobili, appare sostanzialmente congruo rispetto ai costi attuali di acquisizione e attuazione dei servizi, ma è da tenere conto della insussistenza di garanzie di effettiva attuazione delle iniziative private di intervento ammesse dal Piano di Governo del Territorio, del possibile aumento dei costi delle opere pubbliche e della spesa per la manutenzione e il potenziamento dei servizi di rete, non riportata nella Tab. 04.

Dai dati sintetici del Bilancio comunale di previsione per l'esercizio 2009, si ricava che la spesa prevista per la realizzazione di opere pubbliche risulta dell'importo di circa € 170.000 nell'anno 2009, di cui € 40.000 finanziati con mutuo e la differenza con i contributi dello Stato e con i contributi di costruzione.

Negli interventi ammessi dal PGT negli AdP di trasformazione la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico è da soddisfare a totale cura e spese dei soggetti attuatori privati (a scapito della parte del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, generalmente inferiore ai costi effettivi delle opere corrispondenti), ferma restando la corresponsione in numerario della quota del contributo per gli interventi edilizi afferente al costo di costruzione, non scomputabile.

In relazione alla stima delle entrate derivanti dagli interventi edilizi consentiti dal PGT, del previsto aumento del contributo di costruzione da applicarsi agli interventi edilizi, dei contributi statali e della capacità di indebitamento del Comune per l'eventuale assunzione di mutui, la capacità di spesa del Comune di Castello Cabiaglio risulta idonea a sostenere i costi di realizzazione dei servizi pubblici previsti dal PSe nel medio periodo.

\* \* \*