

COMUNE DI GAVIRATE

Provincia di Varese

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**Gruppo di Lavoro**

architetto Fabrizio Ottolini  
architetto Laura Meroni  
architetto Ekaterina Solomatin

## NORME DI ATTUAZIONE

**DATA**

Agosto 2018

# PGT



## SOMMARIO

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....</b>	<b>2</b>
Art. 1 - Piano dei Servizi - Generalità.....	2
Art. 2 - Elaborati del Piano dei servizi.....	2
Art. 3 - Attuazione del piano dei servizi.....	2
Art. 4 - Finalita' delle norme .....	4
Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria.....	4
Art. 6 - Opere di urbanizzazione secondaria .....	5
<b>TITOLO II – SERVIZI PUBBLICI.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPO I –SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE GENERALE .....</b>	<b>7</b>
Art. 7 - Servizi esistenti o programmati dal piano dei servizi – altre attività non costituenti servizi .	7
Art. 8 – Servizi da reperire all’interno dei piani attuativi .....	8
Art. 9 – Opere e Servizi da reperire a carico dei Permessi di Costruire convenzionati .....	9
Art. 10 – Compensazione urbanistica e Reperimento di aree per servizi .....	9
Art. 11 – Servizi pubblici da reperire nelle Aree di trasformazione. ....	9
Art. 12 - Aree per servizi pubblici nei casi di cambio di destinazione d’uso. ....	10
Art. 13 – Norme generali in materia di parcheggi.....	11
<b>CAPO II - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA .....</b>	<b>12</b>
Art. 14- Edilizia residenziale pubblica.....	12
<b>CAPO III – ATTREZZATURE TECNOLOGICHE .....</b>	<b>12</b>
Art. 15 – Attrezzature tecnologiche di interesse generale.....	12
<b>TITOLO III – SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....</b>	<b>13</b>
Art. 16 – Norme generali relative alla rete della viabilità, alle nuove infrastrutture, alla loro salvaguardia e al loro rispetto .....	13
Art. 17 – Linea ferroviaria e spazi di servizio connessi.....	13
<b>TITOLO V – RETE ECOLOGICA COMUNALE E ALTRE AREE A VOCAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA .....</b>	<b>15</b>
Art. 18 – Aree a vocazione ambientale e paesaggistica di interesse generale.....	15

## TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### ART. 1 - PIANO DEI SERVIZI - GENERALITÀ

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

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

Anche attraverso le presenti norme promuove la partecipazione e il coordinamento tra Comune, enti e privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi previsti.

Esso può essere modificato e aggiornato ai sensi della legislazione vigente. A tal fine il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

Per quanto attiene le reti dei sottoservizi, il Piano dei Servizi rimanda a quanto previsto dal Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS), laddove approvato.

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

### ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei servizi è costituito, oltre che dalle presenti Norme Tecniche, anche dai seguenti elaborati:

- Tav B.0 Individuazione dei servizi esistenti – scala: fuori scala
- tav B.1.1. Piano dei servizi – Indicazioni di Piano – scala 1:5.000
- Relazione

### ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Le previsioni del Piano dei servizi possono essere attuate:

- a) direttamente dal Comune;
- b) in attuazione dei contenuti di specifici piani attuativi;
- c) in attuazione di specifici permessi di costruire convenzionati;
- d) per il tramite dei meccanismi perequativo/compensativi del PGT, in concorso con la disciplina definita per specifici ambiti dal Piano delle regole;

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

Di norma la realizzazione dei nuovi servizi indicati dal Piano dei servizi è riservata al Comune solo sulle aree già di proprietà comunale alla data di adozione del PGT.

Sulle altre aree ove sia prevista la realizzazione di nuovi servizi è di norma ammessa anche l'attuazione privata. Tali previsioni non sono pertanto soggette a decadenza, pur restando possibile l'intervento diretto da parte del Comune previa acquisizione o espropriazione delle aree.

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

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

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

Sono inoltre qualificati come tali i servizi e le attrezzature, realizzati tramite iniziativa privata diretta, di uso pubblico o di interesse generale e se regolati da apposito atto di asservimento o dalla convenzione di cui sopra, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente del comune e di quella non residente eventualmente servita.

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

---

#### ART. 4 - FINALITA' DELLE NORME

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

Nelle tavole Disciplina del Piano dei Servizi – scala 1/2.000 – sono individuate le specifiche funzioni pubbliche insediate o insediabili nelle aree destinate a servizi pubblici esistenti, di proprietà comunale o di enti (pubblici o privati), e in quelle di progetto ivi individuate.

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

---

#### ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che sono un requisito necessario per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 28 della L.U. 18.7.1942 n. 1150 e sue successive modificazioni. Ai sensi del comma 3<sup>a</sup> art.44 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 esse sono:

**a) Strade**

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

**b) Spazi di sosta o di parcheggio**

Gli spazi pubblici necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti.

**c) Fognature**

I condotti idonei alla raccolta e allo scarico delle acque luride (nere) e meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana.

**d) Rete idrica**

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie.

**e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas**

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico.

**f) Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.**

**g) Pubblica illuminazione**

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade di uso pubblico.

**h) Spazi di verde attrezzato**

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

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

---

#### ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

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

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) presidi per la sicurezza pubblica;
- e) delegazioni comunali;
- f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- g) impianti sportivi di quartiere;
- h) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- i) aree verdi e di quartiere;
- l) cimiteri.

Ad integrazione di quanto previsto al 4° comma art. 44 della LR 12/05, il Piano dei Servizi qualifica come servizio pubblico anche i parcheggi pubblici di utilità generale per il funzionamento del sistema urbano,

intendendo come tali quelli che soddisfano una domanda generalizzata della collettività e non la domanda o il fabbisogno espresso dai singoli insediamenti.

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

- a) il verde pubblico quando non sia di mero arredo delle strutture produttive, terziarie o commerciali;
- b) i parcheggi pubblici;

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

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



## TITOLO II – SERVIZI PUBBLICI

### CAPO I –SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE GENERALE

#### ART. 7 - SERVIZI ESISTENTI O PROGRAMMATI DAL PIANO DEI SERVIZI – ALTRE ATTIVITA’ NON COSTITUENTI SERVIZI

Le tavole “Disciplina del Piano dei Servizi” individuano le aree e i servizi pubblici, esistenti o programmati dal Piano dei Servizi.

Per quanto riguarda i servizi pubblici esistenti, il Piano dei Servizi ne conferma, attraverso la sua cartografia e le presenti norme, il mantenimento con possibilità di ampliamento per ogni tipologia di servizio presente secondo le seguenti modalità:

1. per i servizi pubblici senza limitazioni previa approvazione di progetto di opera pubblica da parte degli organi dell’Amministrazione Comunale e nel rispetto delle norme generali vigenti.
2. per i servizi privati di interesse generale indicati dalla cartografia del PdS, possibilità di ampliamento degli edifici a servizi esistenti, sino al 10% delle volumetrie esistenti per il tramite di permesso di Costruire Convenzionato;
3. per i servizi privati di interesse generale indicati dalla cartografia del PdS, possibilità di ampliamento degli edifici a servizi esistenti senza limitazioni previo apposito Piano Attuativo da sottoporre all’approvazione dell’Amministrazione Comunale.
4. per i servizi privati di interesse generale indicati dalla cartografia del PdS, possibilità di utilizzo delle superfici scoperte ad attività pertinenti i servizi esercitati, senza limitazioni e fatto salvo il rispetto del RLI in termini di rapporti drenanti delle aree scoperte;

Per i nuovi servizi programmati dal PdS sulle aree identificate in cartografia con la sigla N.n vigono le seguenti prescrizioni e indicazioni:

1. per i servizi pubblici attuati dal Comune, nessuna limitazione previa approvazione di progetto di opera pubblica da parte degli organi dell’Amministrazione Comunale e nel rispetto delle norme generali vigenti;
2. attuazioni private .....

Il soddisfacimento del fabbisogno di aree per servizi alla popolazione prescritto dall'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12, (18 mq abitante) è verificato in riferimento alla dotazione di servizi pubblici (esistenti o programmati) così come definiti dal 2^ comma del precedente articolo 2.

---

ART. 8 – SERVIZI DA REPERIRE ALL'INTERNO DEI PIANI ATTUATIVI

La quantità unitaria minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, come elencate al precedente articolo 7, da cedere al comune gratuitamente in caso di pianificazione attuativa è così determinata:

- a) per la residenza 20,00 mq ogni 35 mq di SL;
- b) per gli insediamenti produttivi secondari il 10% della superficie fondiaria (Sf) destinata ai nuovi insediamenti;
- c) per gli insediamenti terziario-commerciali il 100% della Superficie lorda di pavimento (SL) da edificare.

L'Amministrazione Comunale potrà disporre la monetizzazione, parziale o totale, delle aree dovute ai sensi del presente articolo.

Nei Piani di Recupero individuati dalle tavole del PdR o proposti da privati all'interno del perimetro del Centro storico l'entità delle aree da reperire o monetizzare per la realizzazione di servizi pubblici è pari a quella indicata al precedente comma applicata all'eventuale incremento di SL previsto dal Piano Piano di recupero rispetto all'esistente. In ogni caso sono sempre da reperire le quantità minime di parcheggi pubblici pari a:

- 4 mq ogni 35 mq di SL edificata, recuperata o ristrutturata per le destinazioni residenziali;
- 5% della Sf di intervento per le destinazioni produttive secondarie;
- 50% della SL per le destinazioni terziario commerciali.

L'Amministrazione Comunale potrà disporre che il soddisfacimento delle quantità di aree pubbliche indotte possa essere assolto anche con cessione di immobili recuperati, oppure che le aree dovute vengano monetizzate laddove ciò non pregiudichi la funzionalità dell'assetto urbano del centro storico.

---

ART. 9 – OPERE E SERVIZI DA REPERIRE A CARICO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE  
CONVENZIONATI

Il PGT individua in particolari casi (con l'ausilio della cartografia del PdS, del PdR o con le NTA), le aree per opere di urbanizzazione di interesse generale da reperire all'interno degli interventi regolati da permessi di costruire convenzionati. La realizzazione di tali opere è posta in carico allo stesso permesso di costruire convenzionato per la porzione ricompresa o antistante al comparto soggetto a convenzionamento.

In tutti gli interventi con realizzazione di una volumetria assegnata all'ambito regolato dal Permesso di costruire convenzionato superiore a 1.000 mc (residenza) o a 2.000 mq di s.l.p (produttivo), ad eccezione di quelli comportanti interventi su ristrutturazione di edifici esistenti, è sempre dovuto il reperimento degli spazi per parcheggi pubblici nella misura di 3 mq ogni 100 mc.

E' fatta salva la possibilità dell'A.C. di procedere alla monetizzazione delle aree dovute, anche per parcheggi, laddove le quantità da cedere non consentano la realizzazione di nuclei di servizi o parcheggi ritenuti funzionali.

Per il tramite delle tavola della Disciplina del Piano dei servizi, possono essere individuate, all'interno di particolari ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato, previsioni specifiche di aree da cedere per pubblici servizi. In questi casi le aree dovranno essere reperite integralmente e non potrà procedersi a monetizzazione.

---

ART. 10 – COMPENSAZIONE URBANISTICA E REPERIMENTO DI AREE PER SERVIZI

Le aree di progetto del sistema dei servizi coinvolte nei meccanismi perequativo compensativi del DdP sono individuate nella tavola di Disciplina del Piano dei Servizi.

I diritti edificatori generati da tali aree in cambio della loro cessione gratuita al Comune sono disciplinati dal Piano delle Regole.

---

ART. 11 – SERVIZI PUBBLICI DA REPERIRE NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE.

Per gli Ambiti di Trasformazione cui è demandata l'attuazione, anche parziale, dei progetti strategici del PGT, le aree da cedere in fase di attuazione sono quelle necessarie allo scopo e indicativamente individuate dagli stessi progetti strategici.

Negli altri casi, il reperimento delle aree per servizi pubblici dovrà avvenire secondo le quantità individuate nel precedente art.9 per le singole destinazioni d'uso ammesse. In quest'ultimo caso è ammessa la facoltà di monetizzazione di una quota di tali aree, fermo restando il reperimento delle quantità minime per parcheggi pubblici previsti dallo stesso art. 9.

---

ART. 12 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI NEI CASI DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

Il mutamento di destinazione d'uso da una qualunque destinazione preesistente (di aree o edifici) ad una funzione residenziale comportante opere edilizie soggette a permesso di costruire o titolo equipollente, se ammessa dalle presenti norme, comporta sempre l'insorgenza di un fabbisogno di aree per servizi pubblici. L'entità di tale fabbisogno è pari alla differenza tra le quantità di servizi pubblici previsti per la destinazione originaria, secondo quanto indicato al 5° comma, lettere b) e c) del precedente articolo 9 e la quantità di servizi pubblici prevista dalla lettera a) dello stesso articolo (destinazioni residenziali).

Allo stesso modo, il mutamento di destinazione con opere edilizie da una qualunque destinazione preesistente non residenziale (di aree o edifici) a direzionale specifica o a una funzione commerciale (o paracommerciale) non costituente attività di vicinato, se ammessa dalle presenti norme, comporta sempre l'insorgenza di un fabbisogno di aree per parcheggi pubblici, per un'entità pari a quella indicata dall'art.9 lettere c).

Le stesse quantità di cui ai comma precedenti devono essere garantite anche in caso di insediamento, all'interno del tessuto urbano residenziale, di attività commerciali di vicinato o di attività paracommerciali, se ammesse dalle NTA del PdR.

Nei casi sopra indicati l'Amministrazione Comunale può determinare l'entità delle eventuali monetizzazioni di tali aree.

Nei Centri storici il cambio di destinazione d'uso con l'insediamento di attività ricettive non alberghiere di cui all' art. 8 punto h2 delle NTA del PdR non determina mai l'insorgenza di fabbisogno per servizi pubblici.

Allo stesso modo, nei Centri Storici, compresa la SA di Cà de Monti interna al Parco Regionale del Campo dei Fiori, l'insediamento di attività commerciali di vicinato o di attività paracommerciali di somministrazione di alimenti e bevande non comporta mai l'insorgenza di fabbisogno di servizi pubblici.

Fuori dai centri storici, il cambio di destinazione d'uso con l'insediamento di attività ricettive non alberghiere di cui all' art. 8 punto h2 delle NTA del PdR, determina un'insorgenza di aree per servizi pubblici limitata alla sola struttura centralizzata di ricevimento e accoglienza, laddove presente.

In tutti i casi di cambio di destinazione d'uso che comportino la necessità del reperimento di aree per servizi pubblici di cui ai precedenti comma, al fine di consentire la valutazione e la determinazione dell'Amministrazione Comunale in merito alla dislocazione delle aree da cedere o da asservire a uso pubblico, alla loro organizzazione, oppure alla loro eventuale monetizzazione, è prescritta la richiesta, quale titolo abilitativo, di un Permesso di Costruire convenzionato.

---

ART. 13 – NORME GENERALI IN MATERIA DI PARCHEGGI

I parcheggi del tessuto urbano comunale possono essere distinti in:

- parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, su area di proprietà comunale o da cedersi al comune e posti al servizio pressoché esclusivo degli insediamenti contermini;
- parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, cioè su area di proprietà comunale o assoggettati alla servitù di uso pubblico permanente se posti al servizio di una pluralità di domande di sosta, aventi carattere di utilità generale all'interno del tessuto urbano;
- parcheggi privati, da recuperarsi con le modalità dall'art.20 delle NTA del Piano delle Regole, nonché da eventuali norme di dettaglio del Piano delle regole, dettate per specifici ambiti o specifiche destinazioni funzionali.

In caso di intervento tramite Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati devono essere garantite le quantità minime di parcheggi pubblici o assoggettati all'uso pubblico individuate al precedente articolo 9 e 10.

In riferimento al tipo di domanda di sosta da soddisfare (se di carattere generale o meno) l'Amministrazione Comunale determina se la dotazione di parcheggi pubblici definita dall'art.9 (o relative quote) sia da considerare di urbanizzazione primaria o di urbanizzazione secondaria. Ciò sia in riferimento alle conseguenti determinazioni relative allo scomputo degli oneri di urbanizzazione, sia in merito all'eventuale monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria.

Le NTA del Piano delle regole specificano i casi di insorgenza di fabbisogno di parcheggi privati.

Tutte le quantità di cui sopra devono tradursi, dal punto di vista progettuale, nell'individuazione sugli elaborati di progetto di posti auto funzionali all'utilizzo.

Il Piano delle Regole definisce i caratteri dimensionali del "posto auto convenzionale".

## CAPO II - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

### ART. 14- EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Sulle aree contraddistinte dalla simbologia relativa all'edilizia economica e popolare sono presenti gli interventi di edilizia pubblica già realizzati nell'ambito dei piani di zona attuati ai sensi della Legge 167/62 o con altre modalità.

## CAPO III – ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

### ART. 15 – ATTREZZATURE TECNOLOGICHE DI INTERESSE GENERALE

Sono definite tali le attrezzature di interesse generale necessarie al funzionamento del territorio urbano e che operano, di norma, in raccordo con le reti dei servizi del sottosuolo, individuate dal PUGSS se approvato.

A titolo esemplificativo rientrano tra le attrezzature tecnologiche di interesse generale:

- centrali di produzione dell'energia elettrica o sottostazioni di trasformazione;
- centrali di pressurizzazione e distribuzione del gas metano;
- depuratori;
- pozzi di emungimento acqua potabile;
- centri di raccolta rifiuti, impianti per il trattamento, la separazione o la raccolta dei rifiuti;
- ecc.....;

Nelle aree individuate dal PdS, gli impianti tecnologici devono insediarsi nel rispetto delle normative di settore vigenti.

### ART. 16 – NORME GENERALI RELATIVE ALLA RETE DELLA VIABILITA', ALLE NUOVE INFRASTRUTTURE, ALLA LORO SALVAGUARDIA E AL LORO RISPETTO

Gli elaborati cartografici Disciplina del Piano dei Servizi – scala 1/2.000 - individuano la rete infrastrutturale esistente e quella programmata.

Resta in capo al progetto esecutivo la definizione progettuale di dettaglio (in merito alla localizzazione finale, al dimensionamento preciso ma coerente con la tipologia stradale individuata, alla dotazione tecnica e di accessori tecnologici di servizio alle aste viarie, ecc..) senza che ciò costituisca Variante degli strumenti di pianificazione urbanistica generale se l'opera progettata resta contenuta all'interno delle fasce di rispetto di legge o di quelle previste dagli elaborati grafici del Piano dei Servizi.

L'entità e il regime urbanistico delle fasce di rispetto, in assenza di specifica indicazione grafica operata nelle tavole del Piano dei servizi o del Piano delle regole, sono normate dalle NTA del Piano delle Regole.

La cartografia del Piano dei servizi individua anche le direttrici delle piste ciclabili e dei sentieri esistenti e gli elementi di cui si prevede la realizzazione.

Le piste ciclabili e i sentieri di nuova realizzazione debbono essere realizzati seguendo il tracciato schematico indicato sulle tavole del Piano dei Servizi.

Il Piano dei Servizi e il Piano delle regole individuano inoltre quali elementi fondamentali del rafforzamento della ciclabilità locale e del sistema fruitivo in generale l'anelare del Lago e gli altri elementi costitutivi della direttrice ciclabile posta lungo la direttrice est-ovest Laveno-Gavirate-Varese.

I progetti esecutivi comunali o i piani attuativi di iniziativa privata possono individuare sedi diverse da quelle ipotizzate dal Piano dei servizi, purché ne salvaguardino la continuità del tracciato e la logica del percorso, oltre che la salvaguardia di eventuali aspetti ambientali.

### ART. 17 – LINEA FERROVIARIA E SPAZI DI SERVIZIO CONNESSI

Comprende le aree interessate dalla linea ferroviaria FNM, dalla Stazione e da tutti gli apprestamenti tecnici, i servizi e gli edifici a essa collegati.

Le infrastrutture della ferrovia sono salvaguardate dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento ai contenuti dell'art.49 del DPR 753/1980.

All'interno della Stazione ferroviaria esistente è ammesso l'insediamento di attività paracommerciali di supporto all'utenza ferroviaria (edicola, punto di ristoro, ecc...) o di attività di servizio in genere (servizi pubblici, sedi di associazioni, ecc...).



**ART. 18 – AREE A VOCAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA DI INTERESSE GENERALE**

Il Piano dei Servizi partecipa, insieme al Piano delle regole, alla definizione degli elementi di salvaguardia ambientale e paesaggistica, specificando ruoli e funzioni di alcune specifiche porzioni aventi rilievo di interesse generale, quali:

- le aree e gli elementi della rete ecologica provinciale, implementandola con gli elementi di scala locale della Rete Ecologica Campo dei Fiori - Ticino;
- le aree urbane di valenza ambientale, per il rafforzamento delle connessioni ambientali urbane o con funzione di mitigazione locale.

Nel seguito sono dettati gli specifici elementi di indirizzo e di tutela.

**18.1- RETE ECOLOGICA COMUNALE;**

Il PdS individua, quale atto di maggior definizione della Rete Ecologica Regionale (RER) e della Rete Ecologica Provinciale (REP), come integrata dal contratto di rete Campo dei Fiori – Ticino, la Rete ecologica Comunale.

Tale individuazione avviene per il tramite delle indicazioni e delle classificazioni contenute nella REP del PTCP e nel contratto di rete, nonché degli altri atti di pianificazione di scala sovraordinata.

La Rete Ecologica Comunale, assieme agli altri elementi ambientali del sistema urbano costituisce, inoltre, una componente della Rete Verde Comunale.

Gli elementi che strutturano la Rete Ecologica Comunale (REC), alla scala locale, sono:

- core area di 1° livello, assunte dalla Rete Ecologica Provinciale del PTCP della Provincia di Varese e implementate con le indicazioni del contratto di rete Campo dei Fiori – Ticino, costituite dal Parco Naturale del campo dei Fiori e dalla ZPS Lago di Varese;
- core area di 2° livello, costituita dalle aree del sistema ambientale che separano Gavirate da Casciago e che comprendono la proposta di monumento naturale dell'ex Cava Ex Cava Rusconi di Casciago;

- le zone tampone, di intermediazione tra le core areas di 1° e 2° livello dagli altri elementi del sistema territoriale locale;
- le zone di completamento che integrano e interconnettono gli altri elementi costitutivi della rete ecologica.
- i corridoi ecologici, assunti dalla rete Campo dei Fiori – Ticino e ulteriormente rafforzati su base locale.
- le altre aree agricole del sistema rurale, anche se collocate esternamente agli elementi di connettività e salvaguardia di cui sopra;
- il sistema boschivo (PIF);

Nelle aree ricomprese nella rete ecologica provinciale è sempre vietata:

- la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo che per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;
- l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniaali.
- la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazione di brughiera, prati magri, boschi;
- l'introduzione nell'ambiente naturale di specie o sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio comunale e ai relativi orizzonti fitoclimatici. Tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo né si applica nei giardini pubblici e privati.

#### **a) Core areas**

Nelle porzioni di *core area* ricadenti all'interno del Parco Regionale del Campo dei Fiori si applica la normativa del PTCP del PRCF.

In tali aree (per le porzioni ricomprese nel Parco Regionale per quanto non in contrasto con le norme del PTC del Parco e per le porzioni ricomprese nella ZPS Lago di vare per quanto non in contrasto con il regolamento di gestione del vincolo), ad integrazione delle altre disposizioni dettate dal PGT (Pdr o DdP):

- è vietato effettuare trasformazioni del territorio che riducano la biodiversità o che costituiscano una minaccia per le specie (animali e vegetali) presenti;
- è vietato realizzare manufatti che interrompano la continuità (anche ecologica) delle core areas;

- la realizzazione di percorsi deve essere finalizzata alla fruizione turistica o naturalistica e non devono comportare l'utilizzo di pavimentazioni in conglomerato cementizio, bituminoso o altro tipo di pavimentazione estranea ai caratteri della tradizione locale.

**b) Ulteriori elementi costitutivi della rete ecologica provinciale**

Gli ulteriori elementi costitutivi della REP consentono il collegamento e la connessione tra le porzioni a più alto valore ecologico presenti sul territorio provinciale e regionale.

Esse svolgono diverse funzioni, da quella tampone e di cuscinetto a quella di supporto alla biodiversità delle *core areas* principali.

In queste porzioni di REP presenti sul territorio comunale e ad integrazione di ogni altra norma dettata dagli elaborati del PGT:

- a) è vietato eliminare le specie vegetali autoctone appartenenti all'orizzonte fitoclimatico locale, nonché realizzare interventi che ne compromettano la persistenza;
- b) è vietato alterare il reticolo idrico superficiale e alterare le condizioni di deflusso superficiale delle acque. Sono ammessi interventi solo al fine di migliorare le condizioni di equilibrio del sistema idrografico locale;
- c) non è ammessa l'impermeabilizzazione dei suoli, ad eccezione di specifiche necessità della conduzione rurale e della produzione agricola ammesse nelle porzioni già interessate dalle strutture produttive agrarie;
- d) è ammessa la realizzazione di percorsi o piste ciclabili volte alla fruizione del sistema ambientale. Gli interventi dovranno utilizzare materiali compatibili con l'assetto ambientale locale.

**c) Corridoi ecologici**

La cartografia del Piano dei Servizi individua, in coerenza con le indicazioni del DdP e del progetto rete Natura 2000, i corridoi ecologici locali.

Tali ambiti d'influenza sono quelle porzioni di territorio ove gli interventi di trasformazione del territorio o la semplice costruzione di manufatti possono determinare un decadimento degli attuali livelli di connessione ecologica o impedire la costruzione di più elevati livelli di connessione.

Per tali ambiti la specifica tutela avviene attraverso il mantenimento dello stato di fatto delle aree, senza possibilità di trasformazione del suolo. Per esse è consentita la conduzione agricola. Negli ambiti dei corridoi ecologici le aree agricole mantengono la dotazione volumetrica prevista dalla L.R. 12/2005 per le aree agricole, fatta salva la necessità che l'edificazione conseguente sia trasferita in ambiti agricoli altrove localizzati.

Qui sono anche vietati tutti gli interventi che alterino i caratteri di connessione ecologica locale e in particolare la recinzione dei fondi agricoli, con le seguenti eccezioni:

- recinzioni temporanee a protezione di piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico, secondo le specifiche modalità già disciplinate dall'articolo 56.2 delle NTA del Piano delle regole, e comunque garantendo un franco libero dal suolo di almeno 30 cm;
- recinzioni per animali, secondo le specifiche modalità già disciplinate dall'articolo 56.2 delle NTA del Piano delle regole.

In tali ambiti possono inoltre trovare realizzazione tutti gli interventi di miglioramento delle connessioni ecologiche presenti, anche con specifico riferimento agli interventi previsti dall'attuazione del progetto rete Natura 2000.

---

## 18.2- RETE ECOLOGICA CAMPO DEI FIORI - TICINO;

La Rete Ecologica Comunale recepisce le indicazioni della Rete Ecologica Campo dei Fiori – Ticino approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 56 del 5 marzo 2013.

Ai fini della salvaguardia degli elementi di connessione ecologica perseguiti dalla rete, sono sottoposti a Valutazione di Incidenza semplificata tutti gli interventi ricadenti al suo interno che:

- a) generano occupazione di suolo;
- b) interrompono la continuità spaziale della rete (infrastrutture viarie, recinzioni, ecc.);
- c) pur non generando occupazione di suolo e/o non interrompendo la continuità spaziale della rete, in virtù dell'imponente cantierizzazione di cui necessitano per la loro realizzazione (in termini di tempo, occupazione e alterazione del suolo, ecc.) risultano potenzialmente in grado di produrre impatti negativi su habitat e specie di interesse comunitario (ad esempio cantierizzazione di un metanodotto interrato);

- d) implicano la riqualificazione idraulica di corpi idrici con la realizzazione di opere di difesa e consolidamento spondale, regimazione, ecc.;
- e) comportano la realizzazione di recinzioni di qualsiasi tipologia esse siano (reti metalliche, staccionate, ecc.) ad eccezione di recinzioni degli edifici esistenti e di nuova costruzione all'interno degli insediamenti isolati/agglomerati.

Sono sempre esclusi dalla procedura di incidenza semplificata:

- a) gli interventi direttamente connessi o necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat di interesse comunitario;
- b) gli interventi, previsti da strumenti di pianificazione già positivamente sottoposti a valutazione di incidenza, ad eccezione di quelli che il provvedimento di valutazione del piano individua come soggetti a ulteriore successiva procedura di valutazione di incidenza;
- c) gli interventi realizzati in ottemperanza ai piani di gestione dei siti di rete Natura 2000.

Sono inoltre escluse dalla valutazione di incidenza le seguenti tipologie di interventi poste all'esterno dei varchi di connessione:

- a) nuove costruzioni negli insediamenti isolati/agglomerati, all'interno di lotti interclusi tra edifici esistenti e comunque non comportanti l'allargamento del perimetro continuo che racchiude l'insediamento;
- b) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento degli edifici esistenti nelle misure e modalità previste dai PGT;
- c) opere che generano un esiguo consumo di suolo senza comportare una diminuzione apprezzabile della continuità spaziale del corridoio in termini di riduzione della facoltà della libera circolazione della fauna, quali ad esempio realizzazione di piccoli serbatoi di combustibile, cartellonistica, arredo urbano, cabine di derivazione luce/gas, opere di allacciamento alle reti elettrica, gas, telefonia, fibre ottiche, acquedotto, fognatura, ecc.;
- d) realizzazione di recinzioni degli edifici esistenti e di nuova costruzione all'interno degli insediamenti isolati/agglomerati.

### 18.3- ATTUAZIONE DEL PIANO DI GESTIONE DEI SITI SIC E ZPS - AMBITI IMPORTANTI PER IL MANTENIMENTO DELLA CONNETTIVITÀ ECOLOGICA;

All'interno delle aree SIC e ZPS individuate dalla cartografia del Piano dei Servizi, trovano applicazione le norme dei Piani di gestione dei SIC presenti sul territorio comunale.

All'interno di SIC e ZPS vengono sottoposte a Valutazione di Incidenza tutte le opere/progetti, ad esclusione di quanto previsto dall'art. 6, comma 6, dell'allegato C della D.G.R. 8 agosto 2003 n.7/14106, ovvero "...omissis... gli interventi che contengono previsioni di opere interne, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, che non comportino aumento di volumetria e/o di superficie e/o di sagoma,...omissis.... a condizione che il soggetto proponente o il tecnico incaricato dichiarino, ai sensi degli artt. 38 e 47 del D.P.R. 445/200, che gli interventi edilizi proposti non abbiano nè singolarmente nè congiuntamente ad altri interventi, incidenze significative sui SIC o pSIC. Sono fatte salve specifiche ed eventuali necessità evidenziate dai piani di gestione dei siti Rete Natura 2000.

Sono soggette a procedura di valutazione semplificata, secondo quanto previsto dall'art.6, comma 6 bis, dell'allegato C della D.G.R. 8 agosto 2003, n.7/14106, tutte le opere(progetti che rientrano nei criteri definiti dai singoli piani di gestione a cui si rinvia".

La cartografia del Piano dei Servizi individua le aree ricomprese negli ambiti importanti per il mantenimento della connettività ecologica individuati dai piani di gestione del vincolo Sic e ZPS presenti sul territorio comunale.

All'interno di tali aree, i proponenti di qualsiasi opera/progetto che interessa le aree esterne al SIC/ZPS ma ricomprese nel territorio del Parco regionale del Campo dei Fiori o all'interno delle aree importanti per il mantenimento della connettività ecologica, così come individuati dalla cartografia del Piano dei servizi, hanno l'obbligo di informare l'ente gestore dei SIC interessati, il quale valuterà l'opportunità di richiedere lo studio e relativa valutazione di incidenza dell'opera/progetto sul Sito.

Sono escluse da tale obbligo le opere che rientrano in quanto previsto dall'art.6, comma 6, dell'allegato C della DGR 8 agosto 2003, n.7/14106, ovvero gli interventi che contengono previsioni di opere interne, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, che non comportino aumento di volumetria e/o di superficie e/o modifiche di sagoma, a condizione che il soggetto proponente o il tecnico incaricato dichiarino, ai sensi degli artt.38 e 47 del DPR 445/2000, che gli interventi proposti non abbiano né singolarmente né congiuntamente ad altri

interventi, incidenze significative sui SIC. Sono fatte salve specifiche ed eventuali necessità evidenziate dai piani di gestione dei siti rete Natura 2000.

#### 18.4 - AREE URBANE DI VALENZA AMBIENTALE, PER LA COSTRUZIONE DEI VARCHI URBANI DI CONNESSIONE O CON FUNZIONI DI MITIGAZIONE.

La cartografia del Piano dei Servizi individua alcuni ambiti urbani che svolgono una funzione ambientale puntuale, quali:

- gli ambiti o le aree di connessione ambientale interni all'urbano, cioè aree di collegamento tra il sistema ambientale esterno all'urbano e il sistema ambientale interno al tessuto urbano consolidato. Tali porzioni territoriali svolgono inoltre, per la loro particolare localizzazione, un ruolo di valorizzazione paesaggistica del contesto locale;
- le aree destinate alla mitigazione ambientale e alla valorizzazione paesaggistica di alcune porzioni di tessuto urbano attestato sulla SP 1 var. Queste aree sono quelle specificatamente individuate all'interno degli ambiti di trasformazione.

Per quanto riguarda le aree di mitigazione interne alle aree di trasformazione, l'utilizzo ammesso e le modalità di sistemazione finale sono indicati, per ciascun ambito, all'interno del Documento di piano e delle specifiche schede degli ambiti di trasformazione allegate alle norme di attuazione del Documento di Piano.

Per quanto riguarda le aree di mitigazione interne all'ambito del PA10, si dovrà procedere alla sua sistemazione considerando quanto di seguito prescritto:

1. particolare attenzione dovrà essere fornita alla progettazione delle misure mitigative dell'area riguardanti la predisposizione di aree verdi, anche con l'utilizzo di essenze arboree-arbustive endogene da utilizzarsi sia a fini paesistici, sia di connessione naturalistica, sia di mitigazione nei confronti della residenza ammessa o esistente al confine delle attività produttive;
2. le aree libere dovranno essere oggetto di una progettazione di naturalistico/forestale, che consideri materiali, forme, morfologia del territorio, presenze ambientali da salvaguardare, reticolo idrico, in connessione con lo studio sugli effetti paesaggistici;
3. la progettazione dovrà essere sottoposta a uno studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici, con la messa in essere di tutti quegli elementi (ad es. ricorso a quinte e barriere

verdi, ecc.) ritenuti idonei alla minimizzazione degli impatti. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio;

Per le aree urbane di valenza ambientale per la costruzione dei varchi ambientali o con funzione di mitigazione, la specifica tutela avviene attraverso il mantenimento dello stato di fatto delle aree, senza possibilità di trasformazione del suolo. Per esse è consentita la conduzione agricola. Pertanto il Piano dei servizi prevede che le aree private mantengano la dotazione volumetrica prevista dalla L.R. 12/2005 per le aree agricole, fatta salva la necessità che l'edificazione conseguente sia trasferita in altri ambiti agricoli della stessa proprietà o di altra proprietà avente titolo ai sensi di legge.

Le eventuali recinzioni possono essere realizzate unicamente con i limiti e le modalità fissate ai precedenti articoli 23.1 e 23.2.

L'area urbana di valenza ambientale con funzioni di mitigazione collocata nell'ambito produttivo PCP1, può essere utilizzata per il soddisfacimento dell'indice  $V_{e\ min}$  dei comparti PCP1 e SUAP 1, a condizione che venga registrato e trascritto apposito vincolo di uso pubblico dell'area e che su di essa vengano realizzati interventi di mitigazione ambientale costituiti dalla sistemazione arborea intensiva dell'area, con alberi di alto fusto in essenze autoctone. Alle stesse condizioni è assoggettato l'utilizzo delle capacità edificatorie riconosciute, per l'area, dalle NdA del PdR. E' comunque prescritto, in tal caso, il divieto di recinzione dell'area.

Le aree di proprietà pubblica o già assoggettate a servitù di uso pubblico dovranno essere piantumate con alberi d'alto fusto e arbustive appartenenti all'orizzonte fitoclimatico locale.