



**Comune di Albiolo**

Provincia di Como

**PGT | Piano di Governo del Territorio**

# **Piano dei Servizi**

## **Norme tecniche di attuazione**

DICEMBRE 2023

**SINDACO**

**Rodolfo Civelli**

**RESPONSABILE AREA TECNICA**

**Stefano Grossi**

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

**Ubistudio s.r.l.**

**Alessandro Ali - Responsabile di progetto e direzione tecnica**

**Danilo Ercoli, Maddalena Lama, Marta Zarantoniello**

**Studio di geologia Parmigiani - Componente geologica, idrogeologica e sismica**

**Marco Parmigiani**

**Polinomia s.r.l. - Mobilità**

**Damiano Rossi**

**Chiara Gruppo**

## **PGT - PIANO DEI SERVIZI**

### **TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Natura e contenuti	pag.04
Art. 2 - Elaborati del Piano dei Servizi	pag.04
Art. 3 - Aggiornamento del Piano dei Servizi	pag.05
Art. 4 - Definizioni	pag.05
Art. 5 Attuazione del Piano dei Servizi	pag.05

### **TITOLO II: DISCIPLINA DEI SERVIZI**

#### **CAPO I – SISTEMA DEI SERVIZI**

Art. 6 - Dotazione di servizi	pag.07
Art. 7 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	pag.07
Art. 8 - Localizzazione di nuovi servizi	pag.09

#### **CAPO II – DISCIPLINE SPECIFICHE**

Art. 9 - Aree destinate a verde, parco e attrezzature sportive	pag.09
Art.10 - Aree destinate a infrastrutture della mobilità	pag.10
Art.11 - Servizi e attrezzature religiose	pag.10
Art.12 - Aree per attrezzature e impianti tecnologici	pag.11
Art.13 - Impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi	pag.11
Art.14 - Attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto	pag.12

#### **CAPO III – DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI**

Art.15 - Dotazione minima per attrezzature per servizi di interesse generale	pag.13
Art.16 - Opere di urbanizzazione	pag.14

#### **CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI**

Art.17 - Rete Ecologica Comunale	pag.15
Art.18 - Valutazione della sostenibilità dei costi degli interventi programmati	pag.16

## **TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Natura e contenuti**

1. Il Piano dei Servizi (PS), unitamente al Documento di Piano e al Piano delle Regole, è articolazione del Piano di Governo del Territorio, ed è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della LR 12/2005.
2. Il Piano dei Servizi costituisce lo strumento di programmazione e gestione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, al fine di soddisfare i bisogni della popolazione stabilmente residente e di quella insediabile, secondo le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole, e di quella gravitante sul territorio comunale.
3. Il Piano dei Servizi individua le attrezzature e i servizi esistenti, consentendone la trasformazione all'insorgere di nuovi bisogni, e definisce le attrezzature e i servizi previsti al fine dell'integrazione e del potenziamento dell'offerta complessiva.
4. Per il raggiungimento della finalità di cui al precedente comma, il Piano dei Servizi definisce la dotazione da assicurare negli interventi di nuova edificazione, nei piani attuativi e negli interventi realizzabili a mezzo di titolo abilitativo convenzionato, nonché a seguito di cambi di destinazione d'uso.
5. Il Piano dei Servizi risponde agli obiettivi e ai criteri indicati dal Documento di Piano (DP) per il sistema delle attrezzature e dei servizi e assicura la conformità ovvero la compatibilità delle aree destinate alla loro localizzazione con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati e di settore.
6. Le norme del PS incidono e producono effetti diretti e vincolanti sul regime giuridico dei suoli e degli immobili.
7. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si rimanda alle disposizioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.
8. Le presenti disposizioni sono comuni a tutti gli atti del PGT e trovano applicazione anche alle parti del territorio comunale disciplinate dal DP o e dal PR. V

### **Art.2 Elaborati del Piano dei Servizi**

1. Il PS si compone dei seguenti elaborati (t - elaborato testuale | g – elaborato grafico):
  - a) Norme Tecniche di Attuazione (t)
  - b) PS.01 - "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale – Previsioni di Piano" - scala 1:5.000 (g)
  - c) PS.02 - "Rete ciclopedonale e sentieristica" - scala 1:5.000 (g)
  - d) PS.03 – "Rete ecologica comunale | REC" - scala 1:5.000 (g)
  - e) PGT - "Tavola sinottica" (1/2/3/4) - scala 1:2.000 (g)

2. Nel caso di discordanza fra gli elaborati cartografici e le presenti Norme di Attuazione, prevalgono queste ultime. In caso di discordanza tra le disposizioni delle norme del Regolamento Edilizio e quelle del PGT, prevalgono queste ultime.

### **Art.3 - Aggiornamenti del Piano dei Servizi**

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale, costituiscono aggiornamento al Piano dei Servizi ai sensi della LR 12/2005, art. 9, c. 15:
  - a. la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche indicati nell'elaborato cartografico PS.01 - Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale, scala 1: 5.000;
  - b. la modifica delle "categorie" di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche, come definite al successivo Art. 7 delle presenti Norme;
  - c. il convenzionamento, l'asservimento o l'accreditamento di un servizio privato di interesse generale;
  - d. le modifiche di tracciati delle infrastrutture della mobilità, se detta modifica è contenuta all'interno della relativa fascia di rispetto e/o non pregiudica le eventuali previsioni del PGT;
  - e. la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche previsti negli Ambiti di Trasformazione dal Documento di Piano e derivanti da Permessi di Costruire Convenzionati;
  - f. la realizzazione di un servizio o di un'attrezzatura pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale. In tal caso l'aggiornamento al PS è approvato contestualmente all'approvazione del progetto di opera pubblica.

### **Art. 4 - Definizioni**

1. Si definiscono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 9 comma 10 della L.R. 12/2005, 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.

### **Art. 5 - Attuazione del Piano dei Servizi**

1. Ove l'area sia di proprietà pubblica, è ammessa la concessione a enti o altri soggetti pubblici o privati per la realizzazione e la gestione dei servizi e delle attrezzature previa apposita convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari, che disciplini le modalità e i tempi di esecuzione delle opere - secondo il progetto approvato dal Comune - le modalità di gestione, oltre che la garanzia dell'utilizzo per finalità di interesse generale.
2. I servizi e le attrezzature interessanti aree di proprietà privata, potranno essere direttamente realizzate anche dai soggetti proprietari previo convenzionamento, secondo quanto stabilito al comma 1 ovvero secondo le modalità stabilite al successivo Art. 7.

3. Le finalità di cui al comma 1 sono altresì perseguite attraverso l'attuazione delle previsioni contenute nel Piano delle Regole per gli interventi da attuarsi a mezzo di titolo abilitativo convenzionato. Per tali aree e interventi, l'edificazione è subordinata alla stipula della convenzione allegata al titolo abilitativo, nella quale è prevista la contestuale cessione all'Amministrazione Comunale o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi e attrezzature nonché gli impegni connessi alla loro realizzazione.

## **TITOLO II: DISCIPLINA DEI SERVIZI**

### **CAPO I – SISTEMA DEI SERVIZI**

#### **Art. 6 - Definizione**

1. Il PS assicura la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche per la popolazione residente nel Comune e per quella da insediare, così come previsto dall'art. 9, comma 3, della LR 12/2005.
2. Al fine di dimensionare la dotazione di servizi in rapporto alla popolazione insediata e da insediare, si definisce in 33 mq di SL/ab il parametro quantitativo di riferimento per gli insediamenti residenziali.
3. Non si computa ai fini della dotazione di servizi l'Edilizia Residenziale Sociale in locazione, di cui all'art. 13, c. 3, lett. b. delle NTA del PS.
4. Il Piano dei servizi annovera tra i servizi le seguenti categorie:
  - a. servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
  - b. infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente;

#### **Art. 7 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

1. Il PS individua nell'elaborato cartografico PS.01 - Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in scala 1: 5.000, le aree e gli edifici destinati al soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
2. Detta individuazione comprende le aree, i servizi e le attrezzature sia di proprietà pubblica che privata esistenti e previste.
3. Nelle aree di cui al c. 1, il PS si attua secondo le modalità stabilite al precedente art. 5.
4. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi di uso pubblico, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe, specificatamente indicate nel progetto.
5. Il progetto delle singole opere dovrà rispettare le indicazioni normative vigenti per rendere utilizzabili gli spazi pubblici agli utenti deboli, compresi i portatori di handicap.
6. All'interno dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, il PS individua e specifica le seguenti categorie:
  - Sp | Attrezzatura a servizio della sosta veicolare
  - Ss | Attrezzatura per il gioco e lo sport
  - Sg | Parco, giardino e spazio didattico all'aperto

- Sa | Attrezzatura sanitaria e socio-assistenziale
- Sd | Attrezzatura per la valorizzazione e distribuzione delle risorse idriche
- Sc | Attrezzatura scolastica, culturale, sociale e ricreativa
- Si | Attrezzatura amministrativa e per l'erogazione dei servizi
- Sr | Attrezzatura per il culto

7. La classificazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, di cui al precedente comma 6, è da intendersi ricognitiva. La realizzazione di servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico e generale è sempre libera in tutte le aree individuate dal PS per ogni categoria di servizio, compatibilmente con le funzioni e le attrezzature già insediate.

8. Ai servizi e attrezzature pubbliche si applicano i seguenti indici e parametri ecologico-ambientali di riferimento in caso di edificazione:

- IC ≤ 30%
- IP ≥ 50%
- N. Alberi= 1 albero ogni 25 mq di superficie scoperta.

Tali parametri rappresentano un riferimento e sono derogabili qualora la tipologia di servizio o la conformazione esistente del lotto richiedesse delle differenti prestazioni che non ne consentirebbero diversamente l'attuazione.

9. Ai fini del contenimento del consumo di suolo, è richiesta preferibilmente la realizzazione di parcheggi pubblici e privati di uso pubblico interrati o in strutture multipiano.

10. Il trattamento dei parcheggi a raso o sovrastanti le strutture interrato potrà essere sviluppato secondo due distinte tematiche ecologico-ambientali, che dovranno essere compresenti negli interventi:

- a. strutture ombreggianti che supportino la realizzazione di impianti a pannelli fotovoltaici;
- b. copertura arborea con adeguate misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale.

11. Nell'elaborato cartografico PS.01 - Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in scala 1:5.000, sono individuate le aree e i tracciati, esistenti e di progetto, destinati alla formazione della rete dei percorsi ciclabili e ciclopedonali di livello locale e intercomunale. Detta individuazione ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo dei tracciati in sede propria. I nuovi percorsi fruitivi negli ambiti agricoli dovranno rispettare le caratteristiche locali della rete dei percorsi rurali di origine storica, rispettando l'orditura dei campi ed evitando l'eventuale frammentazione di aree agricole produttive.

## **Art. 8 - Localizzazione di nuovi servizi**

1. I servizi e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale possono essere realizzate in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato ad eccezione di dove espressamente escluso, sia per mezzo di iniziativa pubblica che privata.
2. I servizi e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale possono essere realizzate da privati a seguito del riconoscimento dell'utilità pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale, attraverso apposito atto di Giunta Comunale. L'attuazione avviene per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato, nel quale si prevede il convenzionamento sia urbanistico-edilizio sia degli aspetti gestionali del servizio.
3. La realizzazione dei predetti servizi concorre all'offerta della dotazione territoriale e, conseguentemente, non produce carico insediativo.
4. In caso di cessazione del servizio convenzionato, l'area o l'edificio riassumono la destinazione d'uso prevista dal Piano delle Regole, sempreché si provveda al cambio di destinazione d'uso dell'immobile, nel rispetto delle funzioni previste dal tessuto di riferimento e al reperimento delle dotazioni di servizi e al conguaglio degli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui l'immobile non rispetti i parametri edilizi

## **CAPO II – DISCIPLINE SPECIFICHE**

### **Art. 9 - Aree destinate a verde, parco e attrezzature sportive**

1. I servizi relativi al sistema del verde sono finalizzati a favorire il miglioramento della qualità ambientale urbana in ragione delle funzioni ecologiche, paesaggistiche e sociali che rivestono.
2. All'interno delle aree destinate a verde, parco e attrezzature sportive si identificano:
  - Ss | Attrezzatura per il gioco e lo sport
  - Sg | Parco, giardino e spazio didattico all'aperto
3. Nelle aree Ss di cui al comma 2 è ammessa la realizzazione di manufatti per servizi secondo i parametri definiti dal comma 8 dell'Art.7
4. Nelle aree Sg di cui al comma 2 sono ammessi arredi e impianti di carattere removibile e temporaneo legati alle attività di somministrazione di alimenti e bevande, al gioco e alla sosta pedonale.
5. Secondo l'Art.13 del Regolamento Territoriale del PIF, l'eventuale trasformazione di aree a bosco dovrà essere coerente con quanto previsto dalle differenti categorie di trasformabilità del PIF.

## **Art. 10 - Aree destinate a infrastrutture della mobilità**

1. L'ambito delle infrastrutture della mobilità comprende le sedi e le relative pertinenze di infrastrutture stradali.
2. Il Piano dei Servizi individua gli ambiti delle infrastrutture stradali esistenti differenziati per classificazione della rete stradale secondo il D.L. 30/4/1992 n.285 e ss.mm.ii. Le eventuali fasce di rispetto costituiscono arretramenti all'edificazione, ai sensi degli artt. 16, 17 e 18 del Codice della Strada e degli artt. 26, 27 e 28 del Regolamento di attuazione per quanto riguarda le infrastrutture stradali.
3. All'interno dei documenti che compongono il PGT è evidenziata con apposita grafia l'"Area interessata da AdP per la riqualificazione di un tratto della SP17". La disciplina di queste aree è definita dal relativo AdP.
4. All'interno degli Ambiti di Trasformazione del DP la viabilità di progetto è stata rappresentata in modo indicativo. Sarà il Piano Attuativo e conseguentemente il progetto definitivo ed esecutivo che definirà puntualmente il tracciato. Eventuali differenze nella realizzazione del tracciato non comportano variante al PGT e saranno recepite come rettifiche dello stesso.
5. All'interno dei documenti che compongono il PGT sono individuate la rete sentieristica locale e la rete ciclopeditonale, sia programmata che esistente da riqualificare. La disciplina di queste aree è definita dalla legislazione vigente in materia (Codice della Strada).
6. All'interno dei documenti che compongono il PGT è individuato lo spazio complementare alla strada, dedicato alla circolazione pedonale. La disciplina di questi spazi è definita dalla legislazione vigente in materia (Codice della Strada).

## **Art. 11 - Servizi e attrezzature religiose**

1. Le aree per le attrezzature religiose sono le aree interessate dalla presenza di istituti ed edifici per il culto, così come previsto dalla legge regionale 12/2005 agli articoli 70 e 71 a cui si rinvia per quanto non disposto dalle presenti norme.
2. Non necessitano di alcuna convenzione le attrezzature religiose affidate alla gestione degli enti rappresentanti delle comunità religiose, di cui all'art. 70 della legge regionale 12/2005, essendo in tal caso già adeguatamente garantito l'uso pubblico dalla natura dell'ente gestore.

## **Art. 12 - Aree per attrezzature e impianti tecnologici**

1. Le attrezzature tecnologiche devono essere equipaggiate con idonee fasce di mitigazione ambientale arboreo-arbustive, con funzione di protezione dalle emissioni inquinanti e acustiche prodotte dagli impianti tecnici.
2. Le reti energetiche sono costituite da impianti di distribuzione dell'energia elettrica (centrali e cabine elettriche, stazioni e sottostazioni elettriche, unità e poli operativi) e impianti di distribuzione gas/ metano (cabine, impianti di cogenerazione e impianti di teleriscaldamento). In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche devono osservare le distanze minime previste dalla legge.
3. Le reti idriche e fognarie sono costituite da impianti di distribuzione dell'acqua potabile e di smaltimento delle acque reflue e meteoriche.
4. La realizzazione delle attrezzature e degli impianti è di norma di competenza degli Enti gestori, con intervento diretto.
5. In caso di interventi attuati da società private, ancorché concessionarie dello Stato per la realizzazione e gestione di pubblici servizi, l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamenti e nuova costruzione di edifici è assoggettata al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, riferiti alla zona direzionale del PdR

## **Art. 13 - Impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi**

1. Ai sensi del "Codice delle comunicazioni elettroniche" di cui al D.lgs. n. 259/2003, che risponde a regole di semplificazione amministrativa e di celerità di diretta derivazione comunitaria, gli impianti e le infrastrutture della rete di telecomunicazione sono assimilati, ad ogni effetto, alle opere di urbanizzazione primaria e pertanto, nella valutazione della localizzazione di tali impianti, sono prioritariamente considerate le esigenze tecniche finalizzate alla copertura del servizio. Nell'ambito del procedimento di autorizzazione all'installazione dei sistemi per il servizio di telefonia cellulare, disciplinato all'art. 87 del codice, l'ARPA valuta la compatibilità dei singoli progetti con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità, stabiliti dalla L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".
2. Ove la localizzazione di sistemi per il servizio di telefonia cellulare interessi aree comunali, i tralicci devono essere progettati in modo da poter contestualmente ospitare gli impianti di più operatori. I rapporti tra operatore e Amministrazione Comunale sono regolati da apposita convenzione.
3. Ai sensi della legislazione regionale vigente il territorio comunale è suddiviso secondo le seguenti classi:

- Area di particolare tutela: porzione di territorio compresa entro il limite di 100 metri dal confine delle aree per attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali e ricreative, anche site in comuni confinanti.
  - Area 1: porzione di territorio delimitata dal perimetro di centro abitato.
  - Area 2: il territorio comunale non compreso nelle precedenti classi.
4. Nell'Area di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W.
  5. Nell' Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W.
  6. Nell'Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.
  7. E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni.
  8. L'installazione degli impianti avviene secondo le modalità definite dalla legislazione regionale per le singole classi.

#### **Art. 14 - Attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto**

1. Costituiscono le aree per attrezzature cimiteriali quelle interessate dai cimiteri esistenti e dalle relative fasce di rispetto. All'interno delle fasce di rispetto sono ammessi i seguenti interventi:
  - a. ampliamento delle strutture cimiteriali;
  - b. piccole costruzioni in concessione comunale su area pubblica o privata, per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti;
  - c. canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
  - d. parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazione dei suoli;
  - e. opere di contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
  - f. recinzioni.
2. L'articolo 338 del testo unico leggi sanitarie, approvato con R.D. n. 1265 del 1934 e l'articolo 57 del d.P.R. n. 285 del 1990 (Regolamento di polizia mortuaria), vietano l'edificazione nelle aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale dei manufatti che, per durata, inamovibilità ed incorporazione al suolo, possono qualificarsi come costruzioni edilizie, come tali, incompatibili con la natura insalubre dei luoghi e con l'eventuale futura espansione del cimitero.

3. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriali è vietata ogni nuova costruzione, nonché la ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti per i quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ad eccezione di quanto ammesso al comma 1. Gli interventi dovranno limitarsi alle sole aree non appartenenti alla Rete Ecologica Provinciale.

## CAPO III – DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

### **Art. 15 - Dotazione minima per attrezzature per servizi di interesse generale**

1. Nel caso di interventi subordinati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, secondo la disciplina dettata dal Piano delle Regole per il tessuto urbano consolidato, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale attrezzate e cedute viene stabilita in ragione della funzione insediata, secondo i seguenti parametri minimi:
  - 33 mq/ab per la destinazione Residenziale (R) come definita dal PR secondo la definizione di abitante teorico di cui al comma 2 dell' Art.6
  - 0,2 mq ogni mq di SL per la destinazione Produttiva (P) come definita dal PR;
  - 1,00 mq ogni mq di SL autorizzabile per la destinazione Direzionale, turistico-ricettiva e servizi privati (D) come definita dal PR.
2. Gli Esercizi di Vicinato non determinano la necessità di reperire nuova dotazione nei NAF. Il fabbisogno di servizi per le funzioni commerciali è disciplinato all'interno del Titolo II delle norme di attuazione del PR.
3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili comportanti la realizzazione di opere edilizie implicano una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale, in relazione alle dotazioni previste al precedente comma 1 e alla dotazione commerciale di cui al Titolo II del Piano delle Regole. La dotazione è sempre integralmente dovuta dalla categoria funzionale rurale o ex rurale verso qualsiasi altra categoria funzionale.
4. Per i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, anche senza opere edilizie, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, dovrà essere verificata la dotazione aggiuntiva di aree per servizi e attrezzature di interesse generale dovuta per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.
5. Con riferimento all'interesse prioritario dell'Amministrazione comunale all'acquisizione di aree fruibili dall'intera comunità e non residuali, in alternativa al reperimento delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, è ammessa la loro monetizzazione, nei casi e secondo le modalità di cui all'art. 46 della LR 12/2005, purché

venga garantito il reperimento della quota relativa alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, anche realizzati in struttura.

6. Gli introiti delle monetizzazioni sono allocati nel Fondo Monetizzazione e/o allocati in specifici capitoli di bilancio e utilizzati prioritariamente negli ambiti di intervento previsti dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano. Tale fondo o specifici capitoli di bilancio saranno vincolati all'acquisizione di aree, alla realizzazione e/o riqualificazione di opere pubbliche e servizi o ad altre finalità di interesse pubblico e generale connesse al governo del territorio.
7. Nel caso in cui si debba incrementare la dotazione di aree a servizi si prospettano tre possibilità:
  - a. Reperimento in loco della quantità aggiuntiva di standard richiesta dal cambio destinazione d'uso;
  - b. Reperimento in altri ambiti del territorio comunale della quantità aggiuntiva di standard richiesta dal cambio di destinazione d'uso;
  - c. Richiesta di monetizzazione totale o parziale all'amministrazione comunale.

Le aree a servizi da reperire derivanti dal cambio di destinazione d'uso non possono essere già aree a servizi pubblici esistenti o aree asservite ad uso pubblico.

#### **Art. 16 - Opere di urbanizzazione**

1. Si considerano opere di urbanizzazione primaria l'insieme di aree, opere e servizi necessari all'infrastrutturazione primaria di un'area. Rientrano in tale categoria le strade, le piste ciclo-pedonali, i parcheggi, le aree verdi attrezzate, le reti tecnologiche idriche, fognarie, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, di pubblica illuminazione, reti per le telecomunicazioni.
2. Si considerano opere di urbanizzazione secondaria l'insieme di aree, attrezzature e servizi necessarie per la vita civile, pubblica, collettiva dell'intera popolazione.
3. Gli oneri di urbanizzazione, da stabilirsi con apposita delibera, sono determinati con riferimento ai costi delle opere di cui al primo comma, previste dal presente PS e dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche, con riferimento all'elencazione delle opere contenuta all'art. 44 della LR 12/2005.
4. A scomputo totale o parziale del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della LR 12/2005, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione nel rispetto della normativa di settore, secondo quanto stabilito nella relativa convenzione dell'intervento
5. Per gli interventi in aree non dotate delle necessarie opere di urbanizzazione, e soggette a titolo abilitativo convenzionato, secondo le previsioni del PR, unitamente allo schema di convenzione dovrà essere presentato apposito progetto delle opere stesse.

### **Art.17 – Rete ecologica comunale**

1. La Rete ecologica comunale individuata nell'elaborato PS.03 – "Rete ecologica comunale – REC scala 1:5.000 precisa e integra alla scala comunale i contenuti della Rete Ecologica Regionale e della Rete ecologica provinciale come definita all'art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Provincia di Como e costituita dai seguenti elementi:
  - CAP | Aree sorgenti di biodiversità di primo livello;
  - ECP | Corridoi ecologici di primo livello;
  - ECS | Corridoi ecologici di secondo livello;
  - BZP | Zone tampone di primo livello;
  - BZS | Zone tampone di secondo livello;
  - STS | Stepping Stones.
2. La Rete ecologica comunale riconosce all'interno dei confini comunali i seguenti elementi definiti dalla D.G.R.30/12/2009 - n.VIII/10962:
  - "Corridoi ecologici": aree naturali e seminaturali con andamento ed ampiezza variabili, che conservano caratteristiche di naturalità, non completamente compromesse, in grado di svolgere, anche a seguito di azioni di riqualificazione, la funzione di collegamento tra nodi della Rete Ecologica Provinciale (CAP). Il requisito principale dei corridoi è la continuità e sufficiente sviluppo lineare. Obiettivo di questi areali è la realizzazione di: interventi di salvaguardia e potenziamento degli spazi aperti e permeabili, filari alberati e/o ricucitura e integrazione di quelli esistenti, parterre verdi con sistemazioni vegetali ai lati delle infrastrutture viarie e fasce arboreo-arbustiva all'interno di aree verdi esistenti o in previsione ai margini delle infrastrutture, parcheggi alberati e riqualificazione delle superfici esistenti, percorsi ciclo-pedonali, de-tombinatura e riqualificazione del reticolo idrico superficiale.
  - "Varchi a rischio": porzioni residuali di territorio non edificato da preservare, in cui la permeabilità ecologica è stata compromessa da interventi antropici; l'obiettivo di queste aree è preservare il consumo di suolo, mitigare gli effetti dell'infrastrutture, concentrare azioni di deframmentazione delle barriere e intervenire per ripristinare la continuità ecologica.
  - "Aree di supporto alla REC": aree agricole e aree boscate dove è necessario preservare o ripristinare i valori di naturalità e richiedono una gestione sostenibile delle risorse naturali e culturali compatibile con le necessità delle attività agricole e con gli indirizzi agronomici consolidati sul territorio. Al loro interno gli interventi devono essere finalizzati a ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri, e si attuano, a titolo esemplificativo, mediante:
    - formazione e riqualificazione di spazi aperti permeabili e di elementi lineari verdi;
    - realizzazione di gradienti di protezione delle aree fluviali e peri-fluviali;
    - formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di rigenerazione ecologica;

- mantenimento delle funzioni produttive agricole e relativo presidio;
  - ricostituzione del verde di connessione, anche debolmente infrastrutturato;
  - costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.
3. Gli ambiti interessati dagli elementi della REC sono evidenziati in dettaglio con apposita grafia all'interno negli elaborati PR.02 - (1/2/3/4) "Tavole sinottiche delle regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2.000 Gli interventi all'interno di questi ambiti sono subordinati oltre che alle discipline del DP, PR e PS a disciplina definita dall'art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.
  4. In corrispondenza delle infrastrutture viabilistiche interessate da ambiti di cui al comma precedente deve essere sostenuta la realizzazione di sottopassi faunistici.
  5. Nelle fasce di rispetto stradali interessate dalla rete ecologica provinciale sono vietati tutti gli interventi non coerenti con l'art.11 delle NTA del PTCP (es. distributori carburanti, accessori, parcheggi, ecc.).

#### **Art.18 - Valutazione della sostenibilità dei costi degli interventi programmati**

1. La sostenibilità dei costi delle previsioni del Piano dei Servizi è verificata e determinata in sede di Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei suoi aggiornamenti.
2. I promotori delle trasformazioni urbanistiche previste dal PGT partecipano alla copertura finanziaria dei costi dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico e di interesse generale anche attraverso la cessione delle aree necessarie e la loro realizzazione diretta.
3. Le somme derivanti da quota parte degli oneri di urbanizzazione e dalla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione sono destinate a finanziare prioritariamente gli interventi per le aree di cui al precedente Art.16, previsti al fine di tutelare il paesaggio e favorire la conservazione del patrimonio naturale.