



COMUNE DI
BIANDRONNO
(Provincia di Varese)

P.G.T.

PIANO DEI SERVIZI

ELABORATI MODIFICATI A
SEGUITO ACCOGLIMENTO
OSSERVAZIONI

Coordinatore ed estensore del P.G.T.
Arch. Giuseppe Barra
Referente scientifico V.A.S
Arch. Giorgio Baldizzone
Collaboratori estensori del Piano
Arch. Laura Meroni
Pian. Alessandro Molinari
Arch. Rosa Cassanelli

Adottato: Delibera C.C. n° 25
del 20/12/2012
Parere di compatibilità P.T.C.P
Delibera G.P. n°157 del
13/05/2013
Approvato 01/07/2013



Norme di Attuazione

Scala

DATA: DICEMBRE 2012
AGGIORNAMENTO

TAVOLA :

PS. A 4

INDICE GENERALE

- art. 1 - Contenuto e finalità del Piano dei servizi**
- art. 2 - Definizioni indici e parametri urbanistici**
- art. 3 - Opere di urbanizzazione primaria**
- art. 4 - Opere di urbanizzazione secondaria**
- art. 5 - Pianificazione attuativa e meccanismi di perequazione**
- art. 6 - Norme generali per le aree per attrezzature e servizi**
- art. 7 - Aree per servizi pubblici e di interesse generali**
 - 7.1. - Norme generali
 - 7.2. - Aree al servizio per le residenze
 - 7.3. - Aree al servizio degli insediamenti produttivi
 - 7.4. - Aree al servizio degli insediamenti del settore terziario
 - 7.5. - Servizi di interesse collettivo
- art. 8 - Impianti tecnologici**
- art. 9 - Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa**
- art. 10 - Dotazione di aree per parcheggi pubblici**
- art. 11 - Variazione del fabbisogno conseguente i mutamenti di destinazione d'uso**
- art. 12 - Monetizzazione delle aree per servizi pubblici**
- art. 13 - regime transitorio**
- art. 14 - Coordinamento con il Documento di Piano ed il Piano delle Regole**
- art. 15 - Coordinamento con il Programma delle Opere pubbliche**
- art. 16 - Maggiorazione del contributo di costruzione**
- art. 17 - Disposizioni per la rete ecologica comunale**

ART. 1. FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

1.1 Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Compito del Piano è definire le azioni per l'adeguamento del sistema delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale rispetto ai bisogni della popolazione e delle attività insediate e previste dalle ipotesi di sviluppo determinate dal PGT.

1.2 Il Piano dei Servizi:

- concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
- assicura una dotazione globale di aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le dotazioni a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste, è stato redatto apposito piano dei servizi
- promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
- è strumento di indirizzo per la attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

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

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

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

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

1.7. Gli elaborati costitutivi del Piano dei servizi sono i seguenti:

- PS A1 : Ricognizione servizi e proprietà comunali
- PS A2 : Pianificazione generale dei Servizi
- PS A3 : Proposta integrazione rete ecologica comunale
- PS A4 Norme di attuazione
- ALLEGATI : PS A5 Repertorio dei servizi esistenti

ART. 2. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

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

ART. 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

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

Sono pertanto classificabili come opere di urbanizzazione primaria:

- A) Le strade che costituiscono la maglia viaria urbana e quelle a servizio del lotto edificabile, idonee alla mobilità,
- B) I parcheggi pubblici ed i relativi spazi sosta e di manovra al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie;
- C) Le aree attrezzate a verde complementari ed adiacenti a strade e parcheggi, le alberature stradali e i relativi spazi.
- D) Le condotte pubbliche per lo scolo delle acque chiare e luride, i relativi impianti ed opere accessorie (caditoie, pozzetti etc.).
- E) Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie, che costituiscono la rete principale pubblica.
- F) La rete e gli impianti di illuminazione delle aree stradali di cui al punto a.
- G) La rete di distribuzione del gas metano.
- H) Le reti di distribuzione telefonica.
- I) La rete di distribuzione dell'energia elettrica con i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione.
- L) I cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni,

3.3 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.

3.4 Tra le opere di urbanizzazione primaria sono altresì da considerare le opere necessarie all'allacciamento ai pubblici servizi ovvero quelle opere atte a realizzare le infrastrutture urbane che costituiscono le reti principali della viabilità e dei servizi tecnologici specificate nei precedenti articoli.

Le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi riguardano:

- a. La rete della grande viabilità e delle strade urbane principali prevista dalle tavole di PGT. e le relative aree di servizio ed opere d'arte.
- b. Le reti principali dei servizi tecnologici, fognatura, acquedotto ed il potenziamento dei medesimi.

ART. 4. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

4.2. Si intendono per opere di urbanizzazione secondaria quelle specificate nell'art. 44, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e perciò, a titolo esemplificativo, sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

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

a) opere di urbanizzazione secondaria relative alla residenza:

- Gli edifici per l'istruzione di base (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo).
- Gli impianti e le attrezzature di interesse collettivo (religiose, culturali, sociali, sportive, assistenziali, sanitarie ed amministrative) a servizio della popolazione residente nonché i presidi per la sicurezza pubblica.
- I parchi, i giardini ed il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago collettivo;
- I parcheggi pubblici cittadini intendendo come tali quelli di interesse collettivo non relativi ai singoli insediamenti.

b) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti produttivi:

- verde pubblico;
- parcheggi pubblici.
- le attrezzature di utilità collettiva e funzionali allo sviluppo delle attività produttive ed al miglioramento delle condizioni di lavoro delle persone, quali servizi sociali e centri di solidarietà, mense, asili nido, centri ricreativi e sportivi ad uso dei lavoratori, centri di ricerca e di servizi per lo sviluppo delle piccole e medie aziende

c) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti terziari:

- parcheggi pubblici;
- verde pubblico.

4.3. Sono parificati alle opere di urbanizzazione secondaria le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio, alla raccolta differenziata o al trattamento dei rifiuti.

ART. 5. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE

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

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

5.3. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree a servizi interessate da perequazione concorrono alla determinazione della capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione in base agli indici generali attribuiti ai comparti mediante meccanismo di perequazione interna all'ambito, come meglio specificato nelle Nda del Documento di Piano.

5.4. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, i meccanismi di natura perequativa per l'attuazione delle previsioni di piano sono definiti all'art. 13 delle NdA del Piano delle Regole, alle cui norme e direttive si rimanda per le modalità di attuazione delle previsioni di servizi la cui realizzazione è subordinata a tali prescrizioni.

5.5. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente per opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento di attuazione che ne preveda la realizzazione. È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

5.6. 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.

5.7. La previsione di realizzazione di servizi, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diversi da quelle specificatamente previsti dal piano dei servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso.

5.8. In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale. La realizzazione delle strutture destinate a tali servizi, in forza di quanto stabilito dal PGT, dal Piano dei servizi, nonché dal piano attuativo stesso in sede di sua formazione, potrà essere direttamente realizzata dal privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione e in relazione al valore aggiunto dell'insediamento per effetto delle funzioni insediate (standard qualitativo).

5.9. Qualora in sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa secondo le prescrizioni delle schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, si evidenziasse la necessità di procedere alla non completa realizzazione dei servizi previsti per la singola scheda di ambito, sarà comunque possibile valutare o la loro corresponsione attraverso un percorso di determinazione del valore di monetizzazione delle stesse – secondo criteri all'uopo definiti dal Comune, o attraverso la realizzazione di standard qualitativi indicati nel Piano dei servizi o corrisposti all'amministrazione attraverso un processo di trasformazione dello standard/servizio quantitativo in standard qualitativo puro, senza che questo comporti l'applicazione della procedura di variante al piano dei servizi stesso.

5.10. In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa in attuazione delle schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, i fabbisogni di servizi

potranno essere meglio dettagliati e verificati rispetto alle necessità eventualmente emergenti, da parte dell'amministrazione comunale, nei suoi documenti programmatori o nel Programma Opere Pubbliche (pur sempre mantenendo l'equilibrio generale finanziario e tecnico-qualitativo delle diverse schede di ambito e degli obblighi di cessione all'amministrazione comunale relativamente allo standard qualitativo attribuito come obbligo a ciascun ambito di trasformazione), senza che questo comporti l'applicazione della procedura di variante al piano dei servizi stesso.

ART. 6. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

6.1. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento.

6.2. L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona.

ART. 7. AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE

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

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

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

7.1. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale norme generali

7.1.1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi o altri atti di programmazione negoziata, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.

7.1.2. In tali zone è consentito completare le attrezzature esistenti o realizzare nuove attrezzature ed edifici, in conformità a quanto previsto dal Piano. Trattandosi di aree a destinazione pubblica o di interesse collettivo gli indici ed i parametri di edificabilità saranno quelli stabiliti dai progetti approvati, nel rispetto della vigente legislazione e di tutte le normative tecniche per i diversi tipi di servizi.

7.1.3. Di norma l'utilizzazione delle aree è attuata dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti mediante intervento diretto, previa approvazione di apposito progetto esecutivo da parte dell'organo comunale preposto. E' comunque ammessa, in forza della vigente legislazione, l'intervento diretto da parte del privato per la realizzazione delle opere, mediante apposita convenzione, in forza di obblighi nei confronti dell'A.C. per opere di urbanizzazione secondaria connesse a nuovi insediamenti nel territorio comunale, o mediante altre forme di partenariato pubblico-privato.

7.1.4 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.

7.1.5. L'intervento di soggetti privati, alla realizzazione delle opere, è comunque subordinato all'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'organo comunale preposto unitamente ad una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, che garantisca la destinazione vincolante di zona, l'utilizzazione pubblica e sociale delle opere stesse, nonché le modalità di controllo della Pubblica Amministrazione nella gestione dei servizi e le sanzioni per le inosservanze. La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione, nonché l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fidejussorie.

La convenzione disciplina le modalità attuative e gestionali del servizio e dovrà prevedere:

- i poteri di controllo e vigilanza, da parte dell'Amministrazione Comunale, compreso l'eventuale potere sostitutivo della gestione ovvero la risoluzione del contratto nonché le sanzioni poste a carico del concessionario nel caso di inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione;
- Le caratteristiche costruttive e tipologiche delle attrezzature in genere destinate a servizi sia coperte che scoperte, ad un livello progettuale sufficiente a descriverne i dettagli almeno al livello definitivo;
- le caratteristiche tecnico-finanziarie dei servizi di uso pubblico nel caso di prestazioni, quali accessi tariffari agevolati, riserve di uso, ecc.;
- le eventuali garanzie tecnico-finanziarie o estremi di accreditamento delle strutture sociosanitarie per il mantenimento della destinazione ad uso pubblico;
- una relazione tecnico-finanziaria, con la contabilizzazione degli oneri a carico;
- la verifica della coerenza dell'intervento con gli obiettivi e le prescrizioni del Documento di Piano e/o Documento di Inquadramento per PII;

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

7.1.8. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi di manutenzione, di risanamento conservativo di ristrutturazione, e di ampliamento, finalizzati a garantire l'adeguamento delle strutture per le funzioni e le attività di servizio ospitate. Gli interventi minori di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, manutenzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti, connessi alle attività di servizio già in essere, potranno essere realizzati mediante semplice DIA, SCIA, o permesso di costruire.

7.1.9. 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.

7.1.10 Il Piano dei Servizi assume le localizzazioni dei servizi esistenti, cioè quelle per le quali si determina almeno una tra le seguenti condizioni:

- proprietà pubblica comunale e sistemazione tale da garantire, pur minimamente, l'esercizio delle funzioni,
- esistenza del servizio, indipendentemente dalla proprietà pubblica dell'area su cui insiste.

Le aree corrispondenti ai servizi esistenti sono localizzate dal piano dei servizi e sono soggette alla disciplina urbanistica e paesaggistica stabilita dal Piano delle Regole.

Il Piano dei Servizi individua inoltre aree da destinare all'attuazione di nuovi servizi o di ampliamento degli esistenti.

7.2. Aree per nuove attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio per la residenza

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

a) Servizi per l'istruzione (S)

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

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

L'edificazione potrà avvenire secondo parametri definiti dai progetti approvati da Consiglio Comunale, relativi alle attrezzature necessarie per garantire la funzionalità del servizio.

L'edificazione non potrà comunque superare i seguenti parametri massimi

if = 0,35 mq./mq
Hm = 10,50 m
Hp = 3 piani f.t.

b) Servizi per attrezzature civiche e di interesse collettivo (C) (pubblici o convenzionati)

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

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

L'edificazione potrà avvenire secondo parametri definiti dai progetti approvati da Consiglio Comunale, relativi alle attrezzature necessarie per garantire la funzionalità del servizio.

L'edificazione non potrà comunque superare i seguenti parametri massimi

if = 0,35 mq./mq
Hm = 10,50 m
Hp = 3 piani f.t.

c) Aree a verde pubblico attrezzate e per lo sport (V - VS)

Sono destinate a parchi urbani e ad aree attrezzate per il gioco e per la ricreazione, e comprendono anche le aree che ospitano impianti per le attività sportive coperti e scoperti.

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

if = 0,10 mq./mq
Hm = 8,50 m
Hp = 2 piani f.t.

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

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

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

Rc = 20%

H = m. 10 per le coperture di impianti sportivi, m. 8,50 in tutti gli altri casi

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

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

Sono esclusi da tali parametri le attrezzature complementari alle strutture sportive, quali, coperture dei campi, tettoie, tribune, ecc...

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

d) Aree per i parcheggi pubblici (P) (pubblici o convenzionati)

Sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico. Sono inoltre comprese le sistemazioni a verde di tali aree che dovranno peraltro prevedere opportune piantumazioni con alberi di alto fusto nonché la possibilità di realizzare autorimesse collettive nel sottosuolo destinate a soddisfare il fabbisogno delle zone edificate circostanti .

Tra le attrezzature collettive sono individuate anche gli edifici di culto e le attrezzature connesse, di carattere educativo e ricreativo. Il PGT non ammette la realizzazione di edifici religiosi al di fuori delle aree che già ospitano tali strutture.

7.3 Zone per nuove attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi

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

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

7.4 Zone per nuove attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti del settore terziario

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

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

7.5 Servizi di interesse collettivo (privati ad uso pubblico convenzionati)

7.5.1. L'intervento di soggetti privati nella realizzazione dei servizi di interesse collettivo è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo da parte del Consiglio comunale secondo le modalità riportate al precedente art. 5.

7.5.2. In particolare per le attrezzature destinate ad edifici di culto e opere parrocchiali, la destinazione di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di Istituto; pertanto la realizzazione e la gestione delle attrezzature non è assoggettata alla stipula di alcuna convenzione. Per quanto non trattato dalle presenti norme si applicano, alle aree per attrezzature religiose le disposizioni degli articoli da 70 a 73 della LR 12/05.

7.5.3 Servizi di progetto per la fruizione della pista ciclabile

Nella tavola della disciplina delle aree sono individuate con apposito simbolo grafico le aree di sosta destinate ad ospitare strutture di servizi attrezzate con chioschi lungo il percorso della ciclabile. In tali punti potranno essere realizzati chioschi e piccole strutture temporanee di superficie non superiore a 25 mq. (S.l.p.) con aree pavimentate per la sosta. Potranno inoltre essere utilizzati a tale scopo edifici esistenti in prossimità del percorso ciclabile opportunamente ristrutturati per tali finalità. Il progetto dovrà essere approvato dalla commissione paesaggio al fine di verificare la compatibilità e l'inserimento nel contesto paesaggistico.

7.5.4 Civica raccolta archeologica: Muse della preistoria Isolino Virginia

Per il complesso Parco archeologico dell'Isolino Virginia, che comprende le strutture del Museo Civico preistorico e le attrezzature ricettive connesse, destinato a strutture culturali ed educative di interesse collettivo ed alle correlate attrezzature logistiche e ricettive, sono

ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti, ed ampliamenti di modesta dimensione (entro il 20% della S.l.p) delle strutture esistenti, assoggettati a DIA, Scia o permesso di costruire.

Gli interventi relativi ad una riqualificazione complessiva del Parco archeologico, che comportano ampliamenti, nuova costruzione e ristrutturazione complessiva del complesso, solo ammessi previo accordo di programma tra le Amministrazioni comunali di Biandronno e di Varese e la Soprintendenza ai Beni Archeologici, con il parere della Provincia di Varese.

I parametri edificatori che regoleranno l'intervento saranno definiti nel progetto di massima allegato all'accordo di programma.

Tutti gli interventi dovranno garantire il rispetto delle valenze storico archeologiche presenti nel sito, del Piano di Gestione relativo al Patrimonio riconosciuto dall'Unesco, ed essere corredati da Valutazione di Incidenza rispetto alle aree protette di Rete Natura 2.000 interessate.

7.5.5 Area a parcheggio a servizio della ciclabile

In prossimità degli insediamenti produttivi in località Cassinetta, in corrispondenza del nodo di connessione tra la pista ciclopedonale del lago di Varese e il collegamento con la direttrice ciclabile che si collega al lago di Comabbio è prevista la realizzazione di un'area a parcheggio di uso pubblico.

L'area di sosta che interessa le aree di prossimità della Palude Brabbia, dovranno essere opportunamente sistemate al fine di minimizzare gli impatti sugli habitat naturali e sulla vegetazione. Dovranno essere conservate le piante esistenti, e o sostituite con specie idonee al contesto ambientale, in caso di abbattimento per garantire la mobilità e l'organizzazione degli spazi funzionali al parcheggio.

L'area dovrà essere sistemata con pavimentazione in materiale naturale e attrezzata con elementi in legno. Le aree di sosta dovranno essere opportunamente mascherate con sistemazione a verde lungo il fronte verso la palude.

Gli interventi dovranno garantire il rispetto del Piano di Gestione della Palude Brabbia, ed essere corredati da Valutazione di Incidenza rispetto alle aree protette di Rete Natura 2.000 interessate.

ART. 8. IMPIANTI TECNOLOGICI

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

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

8.3. Nelle aree edificabili la loro realizzazione non dà luogo ad alcuna verifica di indici e parametri; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano, come meglio specificato nelle norme di attuazione del Piano delle Regole.

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

8.5. L'edificazione, previa approvazione di specifico progetto esecutivo da parte dell'organo comunale competente, potrà avvenire in funzione delle effettive esigenze degli impianti da realizzare, nonché della specifica legislazione vigente e delle normative in materia, e nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico in cui dette aree ricadono; dovranno in particolare essere adottate tutte le norme e le cautele finalizzate alla preservazione della salute dell'individuo e della tutela dell'ambiente e delle risorse naturali.

8.6. L'individuazione degli impianti in progetto sugli elaborati di piano non comporta vincolo espropriativo essendo le attrezzature e gli impianti realizzabili direttamente da operatori privati in regime di concessione o convenzione

ART.9. DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI ALL'INTERNO DEI COMPARTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

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

Di norma il PGT prescrive la seguente dotazione minima di aree per servizi da reperire o monetizzare all'interno dei Piani Attuativi:

- a)** Per gli interventi destinati a residenza e funzioni accessorie: 18 mq. ogni 150 mc. edificabili
- b)** Per gli interventi con destinazione industriale o artigianale: 10% della SLP edificabile;
- c)** Per gli interventi con destinazione terziaria: 100% della SLP, fatta eccezione per le strutture commerciali, per le quali si rimanda alla disciplina specificamente dettata per tale destinazione d'uso.

Le schede relative agli ambiti di trasformazione ed agli ambiti di completamento, nonché le Nda del Piano delle Regole stabiliscono prescrizioni di maggior dettaglio per i singoli ambiti di attuazione o per le diverse zone del tessuto urbano, sia quale prescrizione quantitativa sia con specifiche indicazioni relative all'attuazione di servizi e acquisizione di aree mediante meccanismi perequativi ed incentivanti. Tali norme in quanto di maggior dettaglio prevalgono sulle quantità previste dal presente articolo, che sono da intendere come parametro minimo, sono dovute pertanto dotazioni maggiori previste a carico degli interventi dal Piano delle Regole.

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

Art. 10 DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO

10.1 Disposizioni generali

1. Nell'esecuzione dei piani attuativi degli ambiti di trasformazione e negli interventi soggetti a Pianificazione coordinata (attuati mediante Permesso di costruire convenzionato), all'interno della superficie destinata alle AREE PER SERVIZI, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- n° 1 posto auto ogni 150 mq di SLP destinata alla residenza e per le altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza;
- n° 1 posto auto ogni 200 mq di SLP per la destinazione produttiva;
- n° 1 posto auto ogni 50 mq di superficie delle attività terziario/direzionali;

esclusi gli esercizi commerciali per i quali si rimanda alla disciplina specificamente dettata per tale destinazione d'uso al successivo comma 10.2.

2. Le superfici per parcheggio pubblico come sopra indicate devono essere obbligatoriamente reperite all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa e non possono fruire della facoltà di monetizzazione contemplata al successivo art. 12.

10.2 Dotazione di aree per parcheggio pubblico per gli esercizi commerciali

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

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

10.2.2. Le aree a parcheggio dovranno in linea generale essere cedute al Comune o assoggettate a vincolo di uso pubblico.

10.2.3. La monetizzazione delle aree per parcheggio è ammessa nei casi espressamente indicati nel successivo articolo 12.

ART. 11. VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI CONSEGUENTE I MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

11.1. Per mutamenti di destinazione d'uso, ammissibili in base alle norme del Piano delle Regole, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere verificata secondo le disposizioni dell'art. 8.2 delle NdA del Piano delle Regole

11.2. In questi casi, ove la dotazione delle aree per urbanizzazioni secondarie non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione minima prescritta dal precedente art. 9 dovrà essere reperita in detta area, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.

11.3. In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, come disposto al successivo art. 12.

ART.12. MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

12.1 Disposizioni generali

12.1.1. Quando la cessione delle aree indicate al precedente art. 10 non risulti possibile, la convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato può prevedere, nei limiti dimensionali minimi di cui alla LR 12.2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dalle delibere comunali in materia .

12.1.2. Tale facoltà non si applica alle superfici per parcheggi pubblici di cui al precedente art. 11.

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

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

- a) l'estensione dell'area risulta non adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato, e/o la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area o la sua frammentazione non ne consentono un corretto utilizzo;
- b) la localizzazione sia non adeguata (qualora l'area a standard è interclusa in aree private o non è adiacente e adeguatamente accessibile da aree pubbliche);
- c) sia riscontrata la presenza di un'adeguata dotazione di servizi all'intorno.

12.1.5 A seguito della valutazione di opportunità in merito alla localizzazione di aree per servizi all'interno di ambiti soggetti a pianificazione attuativa o programmazione integrata, è data facoltà al Comune di commutare il controvalore economico delle aree ed attrezzature per servizi in interventi coerenti gli obiettivi di pianificazione come definiti dal Documento di Piano, quali:

- miglioramento e alla realizzazione di percorsi di fruizione del verde, ai fini di una migliore integrazione tra aree urbane ed elementi di valore ambientale, recupero dei sentieri, dei tratturi e delle strade locali;
- recupero di manufatti e attrezzature lungo i sentieri;
- riqualificazione del sistema delle infrastrutture (arredo urbano, marciapiedi, piste ciclabili, interventi di moderazione del traffico e similari), realizzazione di collegamenti ciclopedonali;
- realizzazione o riqualificazione di spazi pubblici urbani o a verde;
- costruzione della rete verde e della rete ecologica, realizzazione di punti di passaggio faunistici;

12.1.6 Il controvalore economico da corrispondersi dovrà essere documentato mediante un livello progettuale esecutivo e relativo computo metrico estimativo delle opere, ai sensi e nel rispetto dei disposti del D.P.R. 21.12.99 n. 554 e del D.Lgs. 12.04.06 n. 163.

12.1.7 Ai sensi del 15° comma dell'art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, o l'eventuale commutazione della cessione di aree per servizi di cui all'art. 6, come previsto

nel precedente comma, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

ART. 13. REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

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

ART. 14. COORDINAMENTO CON IL DOCUMENTO DI PIANO ED IL PIANO DELLE REGOLE

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

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

ART. 15. COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI CON I PROGRAMMI TRIENNALE E ANNUALE DELLE OPERE PUBBLICHE

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

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

Art. 16 MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La Giunta regionale ha definito, con D.G.R. 22/12/2008 n. 8/8757 le linee guida per l'applicazione della presente disposizione.

Come definito dal 1° comma del medesimo articolo della legge il contributo di costruzione, dovuto per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia, è definito come sommatoria degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

La maggiorazione del contributo di costruzione si applica nelle aree agricole nello stato di fatto, indipendentemente dalla relativa destinazione urbanistica, prendendo a riferimento i dati disponibili nell'ambito del SIT integrato regionale, banca dati DUSAF.

Il Documento di Piano ha individuato e meglio precisato le aree agricole sottoposte alla presente disciplina, come evidenziato nella Tav. DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità di area vasta", e nelle schede delle aree di Trasformazione e completamento,

Pertanto, qualsiasi intervento successivo di nuova costruzione nelle suddette aree comporta l'applicazione della maggiorazione del contributo di costruzione pari al 5%.

Il PGT determina l'applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, per la finalità di contenimento di suolo e secondo le strategie di sviluppo locale declinate.

Nel rispetto di quanto previsto dalla norma, l'utilizzo dei contributi verrà finalizzato ad interventi che consentano il perseguimento degli obiettivi di sviluppo territoriale e di salvaguardia e valorizzazione del sistema rurale-paesistico-ambientale.

Gli interventi di utilizzo dei contributi saranno mirati al potenziamento della dotazione verde comunale, dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale ed edificato, elementi che, declinati nel presente Piano dei Servizi, sviluppano ed articolano a livello locale la Rete Verde Regionale e la Rete Ecologica, in particolare saranno destinati:

- alla costruzione della rete verde e della rete ecologica, alla realizzazione di punti di passaggio faunistici in corrispondenza di infrastrutture lineari costituenti frattura o ad alta interferenza;
- alla valorizzazione delle aree verdi e all'incremento della naturalità, in particolare per le aree di transizione fra abitato e aree di elevata naturalità quali la Palude Brabbia e le zone boschive collinari
- alla valorizzazione del patrimonio forestale;
- a favorire la naturalizzazione dei luoghi e l'incremento della dotazione verde in ambito urbano e con attenzione al recupero di aree degradate.

Le tipologie d'intervento e le relative caratteristiche, nonché gli interventi non ammissibili sono elencate nell'allegato A e B della D.G.R. 22/12/2008 n. 8/8757.

Art. 17 DISPOSIZIONI PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Il PGT individua nell'apposito elaborato grafico le aree interessate dalla realizzazione della rete ecologica che risultano disciplinate dall'art. 47 delle NdA del Piano delle Regole.