



**Comune di Cadrezzate
con Osmate**
PROVINCIA DI VARESE



**VARIANTE GENERALE 2024
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

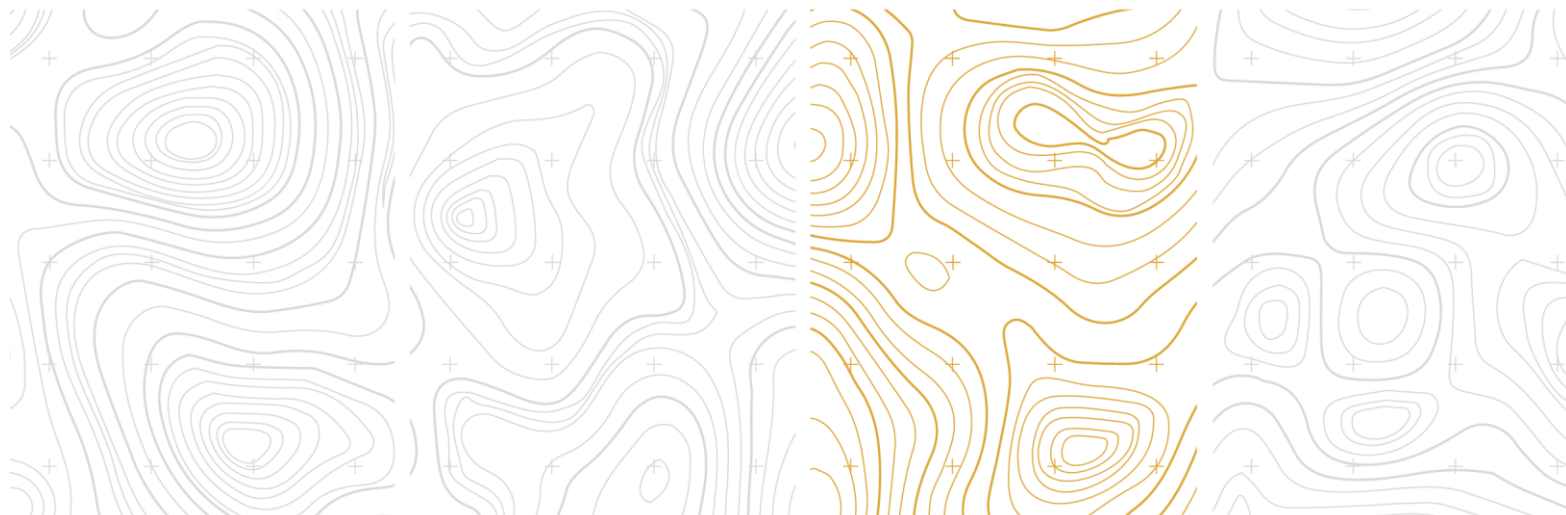
NORME DI ATTUAZIONE

PdS – Piano dei Servizi

/ Versione 1.1 / Luglio 2024 /

ADOZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n 4 del 19/02/2024

APPROVAZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n 5 del 22/04/2024 e n. 22 del 29/07/2024





Comune di Cadrezzate
con Osmate

Piano di Governo del Territorio 2024

Norme di Attuazione del Piano dei Servizi

Sindaco

Dott. Cristian Robustellini

Con il supporto tecnico di:



STUDIO TECNICO CASTELLI S.R.L.

P.I.\C.F. 02426270126

Via Monteggia, 38

21014 – Laveno Mombello (VA)

Off: +39 0332 651693

info@studiotecnicocastelli.eu

info@pec.studiotecnicocastelli.eu

dr Giovanni Castelli

Responsabile del progetto

Arch. Davide Binda

Arch. Letizia Mariotto

Arch. Annalisa Marzoli

STUDIO LEGALE Avv. Prof. EMANUELE BOSCOLO

Professore ordinario di Diritto amministrativo

Piazza Monte Grappa, 4

21100 - Varese

Piazzale Volta, 2

21021 Angera (VA)

Off: 0331960310

emanuele.boscolo@studiolegaleboscolo.it

avvemanueleboscolo@pec.ordineavvocativarese.it



SOMMARIO

| | | |
|-------------|--|----|
| TITOLO I. | – Disposizioni generali e indirizzo programmatico..... | 5 |
| Art. 1. | Il Piano dei Servizi | 5 |
| Art. 2. | Finalità | 5 |
| Art. 3. | Valore conformativo dei suoli | 5 |
| Art. 4. | Diretta realizzazione del proprietario. | 6 |
| Art. 5. | Funzionalizzazione specifica delle previsioni infrastrutturalive | 6 |
| Art. 6. | Il servizio pubblico e le dotazioni territoriali | 6 |
| Art. 7. | Partecipazione alla formazione dell’assetto infrastrutturale | 7 |
| Art. 8. | Compensazione..... | 8 |
| TITOLO II. | Analisi della domanda attuale e futura e della offerta attuale e potenziale di servizi. | 8 |
| Art. 9. | Istruzione | 8 |
| Art. 10. | Le attrezzature collettive | 8 |
| Art. 11. | Il verde pubblico | 9 |
| Art. 12. | Il sistema della sosta | 9 |
| TITOLO III. | Proposte di intervento | 9 |
| Art. 13. | Gli indirizzi dell’amministrazione comunale..... | 9 |
| Art. 14. | La città pubblica..... | 9 |
| Art. 15. | La Città infrastrutturale..... | 10 |
| Art. 16. | La Città verde produttiva di prestazioni | 10 |
| Art. 17. | Prescrizioni urbanistiche e ambientali | 11 |
| TITOLO IV. | Le regole per l’attuazione e per la gestione della città pubblica..... | 11 |
| Art. 18. | Servizi pubblici di interesse generale | 11 |
| Art. 19. | Attrezzature religiose..... | 11 |
| Art. 20. | Aree per i parcheggi..... | 12 |
| Art. 21. | Aree per il verde pubblico attrezzato..... | 12 |
| Art. 22. | Aree per il verde pubblico di arredo stradale..... | 14 |
| Art. 23. | Aree per impianti sportivi | 14 |
| Art. 24. | Attrezzature sportive private | 14 |
| Art. 25. | Cimitero | 15 |
| Art. 26. | Impianti di telecomunicazione e radiotelevisione..... | 15 |
| Art. 27. | Infrastrutture tecnologiche..... | 16 |



| | |
|--|----|
| Art. 28. Reti energetiche..... | 16 |
| Art. 29. Servizio idrico..... | 16 |
| Art. 30. Rete fognaria e impianti di depurazione..... | 16 |
| Art. 31. Attrezzature di uso comune su aree pubbliche..... | 17 |



TITOLO I. – Disposizioni generali e indirizzo programmatico

Art. 1. Il Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi descrive e programma il sistema delle dotazioni territoriali, che compone l'assetto infrastrutturativo. Costituisce documento di programmazione e progettazione autonomo ma correlato e complementare rispetto agli altri atti del PGT e si articola nelle seguenti componenti:

- a) relazione, che esprime il quadro di riferimento nell'analisi della domanda attuale e futura, e dell'offerta attuale di dotazioni pubbliche e di interesse generale;
- b) apparato normativo, che esprime le norme ed i precetti a cui si conforma la funzione infrastrutturativa comunale, dettando i precetti per l'attuazione degli interventi e per la gestione generale della pianificazione comunale in rapporto alle dotazioni pubbliche, con specifico riferimento agli strumenti del vincolo, dell'attuazione diretta e della compensazione
- c) tavole delle previsioni, che si inseriscono nel quadro generale degli obiettivi della pianificazione comunale contenuti nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

Art. 2. Finalità

1. In attuazione dei principi espressi dall'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il Piano dei Servizi deve assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di aree per l'edilizia residenziale pubblica e di dotazioni a verde, i corridoi ecologici e 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.

2. Il Piano dei Servizi valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, individua le modalità di miglioramento della dotazione di servizi.

3. Il Piano dei Servizi è redatto nel rispetto del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

4. Il Piano dei Servizi non ha durata predeterminata e può essere aggiornato in ogni tempo. L'amministrazione comunale annualmente rivaluta l'adeguatezza delle previsioni relative all'assetto infrastrutturativo contestualmente alla redazione del programma triennale delle opere pubbliche e del correlativo elenco annuale.

Art. 3. Valore conformativo dei suoli

1. 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.



3. Gli ambiti identificati nel Piano delle Regole come "Verde urbano" vengono individuati quali aree per la futura creazione di "polmoni verdi - parchi urbani" o servizi di utilità collettiva.

Art. 4. Diretta realizzazione del proprietario.

1. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza quinquennale le previsioni del piano dei servizi che consentono al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi.
2. L'amministrazione comunale potrà comunque sostituirsi alla parte privata mediante procedura di esproprio per l'acquisizione delle aree e attuazione delle opere individuate nelle schede degli ambiti di ricucita, completamento, PA, PII ecc..

Art. 5. Funzionalizzazione specifica delle previsioni infrastrutturalive

1. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi prepone l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
2. E' fatto salvo quanto previsto dagli artt. 7 e 8 della l.r 4 marzo 2009, n. 3.

Art. 6. Il servizio pubblico e le dotazioni territoriali

1. Sono qualificabili servizi pubblici e servizi di interesse pubblico generale le attività prestazioni-erogative garantite dal comune in funzione pro-coesiva a ciascun soggetto presente sul territorio, secondo eventuali condizioni selettive di ammissione fissate da norme precettive. Le dotazioni territoriali sono costituite dalle strutture dai beni pubblici mediante i quali è effettuata l'attività erogative ed è garantita la fruizione di risorse ambientali.

Costituiscono dotazioni territoriali gli spazi le attrezzature pubbliche, realizzate tramite iniziativa pubblica diretta o cedute al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché le attrezzature, anche private, di uso pubblico o di interesse generale (la cui fruizione universale sia regolata da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, 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).

2. Il Piano dei Servizi individua le dotazioni territoriali che devono essere assicurate nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sotto indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

3. Per abitante teorico si considera il carico indotto da 100 mc, pari a 33 mq su Slp.

4. Nei Piani Attuativi finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere residenziale, ove previsti dal PGT (in seguito a varianti successive), la superficie da destinare a dotazioni territoriali non può essere inferiore a diciotto metri quadrati per abitante per i piani attuativi per i quali è previsto il concorso alla realizzazione di edilizia sociale e a 26,5 metri quadrati per abitante per gli altri.



5. Nei Piani Attuativi finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di aree da destinare a servizi, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici.

6. Nei Piani Attuativi finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere commerciale la dotazione di servizi è determinata in relazione alle diverse tipologie insediative commerciali, come di seguito specificato:

a) esercizi di vicinato: la dotazione minima di servizi è quantificata nella misura del 100% della Slp degli edifici previsti, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico, e da reperire secondo le previsioni e le localizzazioni indicate dal Piano delle Regole.

b) medie strutture di vendita (ove previste): la dotazione minima di servizi è quantificata nella misura del 150% della Slp degli edifici previsti, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico. Le dotazioni di servizi prescritte per i piani attuativi, si intendono riferite alla destinazione d'uso principale individuata dalle singole unità urbanistiche; in sede di pianificazione attuativa deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, prevista dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ivi comprese le norme regionali in tema di commercio.

7. Nel caso di piani attuativi, è facoltà dell'amministrazione comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento di cui sopra; l'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono comunque garantire l'uso universale (ossia aperto a tutti i cittadini, senza limiti se non determinati dalla disponibilità della risorsa) e prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie ad avviso dell'amministrazione comunale, al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico.

Art. 7. Partecipazione alla formazione dell'assetto infrastrutturale

1. Ogni intervento che comporti aumento del carico insediativo, compreso il recupero dei sottotetti che determini la formazione di una nuova unità immobiliare, deve concorrere al rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo, in maniera diretta, mediante la formazione di opere o la cessione di aree, od in maniera indiretta, mediante la corresponsione di oneri costruttivi nelle forme di legge.

2. L'importo degli oneri di urbanizzazione è fissato nelle forme di legge tenendo conto anche delle previsioni di rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo.

3. I privati possono chiedere di essere autorizzati ad eseguire interventi infrastrutturali a scomputo – totale o parziale – degli oneri di urbanizzazioni. Il comune valuta i progetti predisposti dai privati-proponenti, verificandone l'adeguatezza alle migliori e più aggiornate tecniche costruttive; valutata con determinazione discrezionale l'opportunità di ammettere il privato allo scomputo, viene sottoscritta una convenzione che prevede la corresponsione di idonee garanzie fedejussorie, tempi definiti di completamento e penali in caso di macinata, ritardata, ingessata esecuzione. L'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo è retta dalle norme di legge, che riflettono i principi comunitari.



Art. 8. Compensazione

1. Il reperimento di aree per le dotazioni territoriali, al di fuori dei piani attuativi avviene, di regola, mediante il ricorso alla compensazione.
2. Ai proprietari delle superfici destinate alla cessione al comune (o ad altri enti pubblici, competenti all'esecuzione di opere che si integrano nell'assetto infrastrutturativo locale) è assegnato – contestualmente alla cessione all'ente pubblico attuatore – un credito compensativo, impiegabile sulla residua porzione del fondo edificabile. L'utilizzo del credito compensativo è regolamentato dal Piano delle Regole.
3. Al proprietario di aree destinate alla cessione, ai sensi dei commi precedenti, è comunque garantita – in alternativa alla compensazione - la possibilità di ottenere l'indennità di esproprio, secondo gli schemi e nella misura fissata dalla legge.

TITOLO II. Analisi della domanda attuale e futura e della offerta attuale e potenziale di servizi.

Art. 9. Istruzione

1. Il sistema dei servizi per l'istruzione del comune di Cadrezzate con Osmate è composto da:

- Scuola materna
- Scuola Primaria

La caratterizzazione dell'offerta del servizio viene descritta all'allegato Pds 03.

Art. 10. Le attrezzature collettive

1. Le principali strutture sono le seguenti:

- Palazzo Comunale;
- Ambulatorio medico
- Ufficio postale
- Biblioteca
- Parco Comunale;
- Spiaggia Comunale;
- Attrezzature sportive;
- Chiesa;
- Oratorio.

2. L'azione prevista si sostanzia nella formazione, su area acquisita nell'ambito di un intervento edificatorio con compensazione, nella quale ospitare attività promosse dall'amministrazione comunale o da altri attori sociali con finalità di rafforzamento della coesione-sociale.



Art. 11. Il verde pubblico

1. Le aree di proprietà pubblica sono identificate nella tavola Pds.06 e si integrano con le aree agronaturali sulle quali si articola la viabilità agro-silvo-pastorale.

Art. 12. Il sistema della sosta

1. Le aree di parcheggio presentano delle criticità nei tessuti confinati centrali, nei quali sono presenti anche la più parte delle centrali erogative. L'azione compensativa si appunta principalmente sul rafforzamento delle aree di sosta.

TITOLO III. Proposte di intervento

Art. 13. Gli indirizzi dell'amministrazione comunale.

1. Per la gestione e la pianificazione del territorio comunale nel settore dei servizi, l'amministrazione comunale, nel rispetto dei piani e dei programmi provinciale e regionale, persegue i seguenti obiettivi:

- a. mantenimento di un equilibrato rapporto fra centri urbani e territori agricoli nella fascia periurbana, con azione volta alla salvaguardia del paesaggio agricolo e rigorosa arginatura di ogni tendenza allo sfrangiamento urbano;
- b. fruizione degli spazi agro naturali ed agricoli mediante l'integrazione di percorsi e reti ecologiche;
- c. integrazione dei servizi locali di rilevanza territoriale con le dotazioni presenti nei territori comunali confinanti;
- d. riqualificazione delle dotazioni comunali, al fine di innalzare i livelli di adeguatezza, accessibilità, fruibilità;
- e. potenziamento delle dotazioni mediante formazione di parcheggi, e percorsi ciclabili anche ai sensi della l.r. 7/2009 e della disciplina sulla viabilità agro-silvo-pastorale;

Art. 14. La città pubblica

1. Il piano dei servizi assume quale primario lo sviluppo della c.d. città pubblica, in particolare disciplinando le aree e le attrezzature di interesse generale e individuando gli elementi strutturanti dello spazio pubblico e del sistema dei servizi.

2. Il piano dei servizi valorizza il ruolo della città pubblica tramite:

- a. il riequilibrio delle dotazioni territoriali, in virtù di una loro nuova costruzione e/o diversa localizzazione;
- b. l'utilizzo dello strumento della compensazione, tramite il quale si giunge alla cessione non ablatoria di fondi necessari per la realizzazione di aree pubbliche;



- c. la realizzazione di una città più vivibile, tramite nuovi spazi e luoghi pedonali, l'estensione della rete di percorsi ciclopedonali e la riorganizzazione del sistema della sosta.

3. La città pubblica si compone della città c.d. infrastrutturale, della città c.d. dei luoghi della coesione e della città c.d. verde produttiva di prestazioni.

4. Tutte le aree pubbliche, indipendentemente dalla loro effettiva ricomprensione nell'assetto infrastrutturativo, sono inalienabili. L'eventuale dismissione può avvenire solo nelle forme di legge e deve essere preceduta da una adeguata istruttoria circa l'insussistenza di bisogni prestazioni soddisfatti dalla dotazione territoriale.

Art. 15. La Città infrastrutturale

1. La città infrastrutturale identifica le componenti della mobilità su strada e ferrovia, le fasce di rispetto e le zone per il verde di mitigazione e ambientazione stradale, al fine di garantire la compatibilità ecologica e l'inserimento paesistico delle infrastrutture.

2. Il piano dei servizi disciplina in modo specifico le fasce di rispetto stradale site in territori sensibili, con la previsione di un complesso di interventi di mitigazione e ambientazione (alberature, fasce alberate, dune alberate, barriere antirumore, aree di rigenerazione ecologica) destinato a ridurre l'impatto e gli inquinamenti.

Ogni consumo di suolo agri-naturale deve essere adeguatamente compensato. In tal caso gli oneri costruttivi sono maggiorati del 5% ed i correlati proventi sono impiegati per opere di rimboscimento.

Art. 16. La Città verde produttiva di prestazioni

1. Nella consapevolezza che il processo di trasformazione urbanistica deve garantire uno sviluppo sostenibile ed ecologicamente orientato e che l'ambiente è fattore determinante di tale sviluppo sostenibile, il piano dei servizi persegue la salvaguardia, l'integrazione ed il potenziamento della rete ecologica di collegamento fra i diversi sistemi ambientali, da connettere attraverso corridoi ecologici, in attuazione ed applicazione su scala comune, delle previsioni del PTCP.

2. Il verde urbano pubblico, quale componente strutturale urbana fondamentale per l'equilibrio ecologico complessivo e strumento privilegiato per la riqualificazione dello spazio pubblico urbano, è finalizzato a creare una rete ambientale urbana, in particolare di connessioni verdi e piste ciclabili. Il piano dei servizi persegue la costruzione di una trama ciclabile e pedonale attrezzata (con pavimentazioni, alberature, verde), al fine di garantire il pieno e sicuro utilizzo della città alle categorie di cittadini/utenti potenzialmente più esposte ai pericoli della città (anziani e infanti) e al fine di garantire l'interconnessione tra l'ambito urbanizzato e le aree ambientali esterne (i parchi, le aree agricole le zone di pregio ambientale-paesaggistico).

3. Il piano dei servizi garantisce la conservazione attiva dei caratteri produttivi e delle potenzialità ambientale del territorio agricolo.



4. Integrandosi con le prescrizioni del piano delle regole, il piano dei servizi garantisce il contenimento della impermeabilizzazione dei suoli urbani, tramite la definizione di parametri (rapporti di copertura e indici di permeabilità) per gli interventi e di specifiche prescrizioni ecologiche e ambientali relative alla tutela del verde e alla quantità di alberature da piantare all'occorrenza.

Art. 17. Prescrizioni urbanistiche e ambientali

1. Gli indirizzi progettuali essenziali per il conseguimento di una maggiore qualità dello spazio collettivo, sono articolati in:

- a. Spazi di parcheggio
- b. Corridoi verdi connettivi: elementi costitutivi della rete ecologica al servizio di nuovi insediamenti, caratterizzati da percorsi pedonali e ciclabili, ed attrezzati con filari di alberi e siepi;
- c. Percorsi pedonali: collegamenti pedonali e ciclabili attrezzati con alberature in zona lacustre ;
- d. fascia di mitigazione ad alta densità vegetazionale: superficie di densificazione arborea e arbustiva utile per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico; la fascia non può avere una larghezza inferiore a 15 metri ed è garantita – in alcune zone boschive – da particolari norme di gestione del bosco, che impongono turnazioni di taglio che tengano conto anche del valore quale costitutivo del paesaggio della massa arborea.

2. Le aree destinate a servizi dal Pds 2010 vengono identificate e quantificate puntualmente all'allegato Pds_08.

TITOLO IV. Le regole per l'attuazione e per la gestione della città pubblica

Art. 18. Servizi pubblici di interesse generale

1. Su aree rispetto alla quale si preveda in futuro la formazione di una sala civica o di altri manufatti troveranno applicazione i seguenti parametri:

- a) Indice di edificabilità fondiaria $E_f = 1 \text{ mc/mq}$
- b) Indice di permeabilità $I_p = 40\%$
- d) Parcheggi pubblici = $1 \text{ m}^2/5 \text{ m}^2 \text{ Slp}$
- e) $Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

Art. 19. Attrezzature religiose.

1. Le aree destinate ad immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa e per l'esercizio del ministero pastorale ad attività assistenziali sono computate come standard urbanistici ai sensi della legge regionale 12/2005;



2. Sugli immobili del presente articolo sono ammessi ampliamenti in misura del 15 % della Slp disponibile all'entrata in vigore del PGT.

3. Nelle aree di città pubblica in prossimità della chiesa di Osmate sono ammesse attività temporanee non in contrasto con la vocazione religiosa dell'area.

Art. 20. Aree per i parcheggi.

1. Nelle aree destinate a parcheggi pubblici possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi (es. chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio).

2. I parcheggi pubblici devono essere alberati con vegetazione appartenente alla vegetazione locale, secondo le prescrizioni un parametro di densità arborea $A = 2$ alberi ogni 100 mq di superficie a parcheggio.

Art. 21. Aree per il verde pubblico attrezzato.

1. Le aree destinate ad impianti sportivi, giardini, aree attrezzate per il gioco, lo sport e per il tempo libero sono computate come standard urbanistici ai sensi della legge regionale 12/2005;

2. Le aree del verde pubblico attrezzato sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- a. nelle zone vicine a corsi d'acqua deve essere mantenuta la vegetazione;
- b. la realizzazione di passaggi pedonali (ponti, passerelle, e simili) deve essere regolarmente autorizzata dalle competenti autorità;
- c. i percorsi non devono essere realizzati con l'asfalto privilegiando pavimentazioni di tipo drenante o lapidee, se possibile, devono essere affiancati da filari e da siepi.

3. Nelle aree del presente articolo si osservano i seguenti indici:

- a. Indice di edificabilità fondiaria $E_f = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- b. Indice di permeabilità $I_p = 90\%$

4. Nelle aree del presente articolo sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- a. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di trasformazione conservativa; manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo;
- c. interventi di nuova costruzione solo se finalizzati alla fruizione del parco urbano (chiosco – bar, servizi, parco archeologico didattico, depositi, asilo nido, etc.)

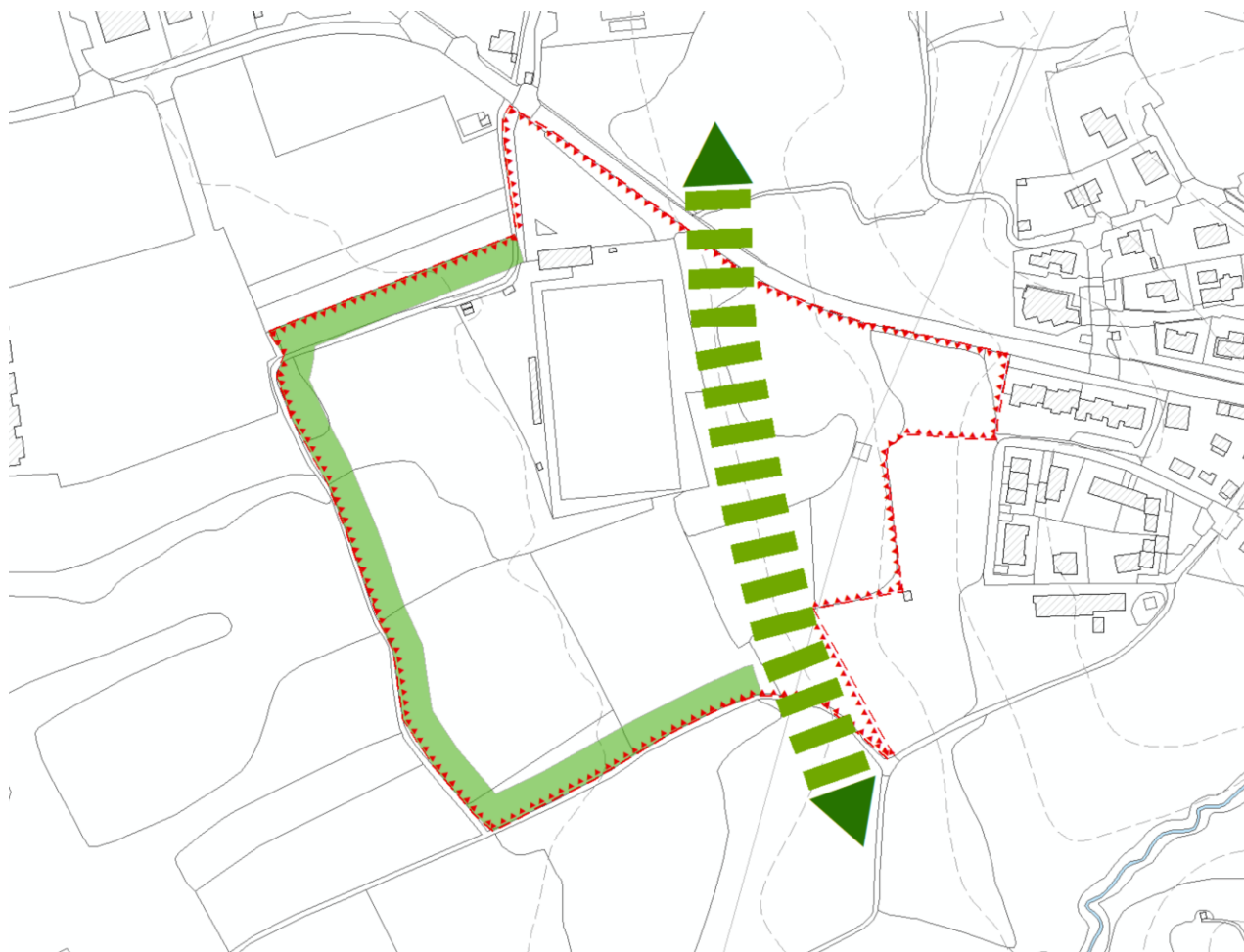
5. Nelle aree a verde pubblico attrezzato è ammessa la realizzazione di aree di sgambamento cani opportunamente attrezzata e protetta.

6. Per l'area V44, al fine di non inquinare il patrimonio floristico del sistema naturale della RER, si chiede di ricorrere a specie autoctone consone al contesto fitosociologico e l'ampliamento potrà essere destinato unicamente al potenziamento di strutture leggere, che possano anche contribuire alla realizzazione della Rete Verde a livello locale.



7. Per l'ambito **Natura e Sport** vigono le seguenti ulteriori indicazioni e prescrizioni:

- Gli interventi in tale ambito sono sottoposti a valutazione di incidenza sulla rete ecologica CMF-T;
- Dovrà essere conservata la massima permeabilità dei suoli evitando pavimentazioni di tipo totalmente impermeabile e preferendo pavimentazioni naturali o comunque filtranti/drenanti;
- Dovrà essere implementata la dotazione e la qualità arborea e arbustiva al fine di potenziare il varco ecologico. Le essenze arboree ed arbustive da utilizzarsi dovranno essere di tipo autoctono;
- Tutti gli interventi dovranno prevedere il massimo livello di integrazione paesaggistica.



Ambito natura e sport



Direttrice di potenziamento del varco ecologico



Fascia di mitigazione



Art. 22. Aree per il verde pubblico di arredo stradale

1. Nelle aree del presente articolo deve essere garantito:
 - a. il mantenimento e la valorizzazione delle alberature esistenti;
 - b. la realizzazione di fasce alberate con filari di alberi appartenenti alla vegetazione tipica della zona, con una densità arborea di $A = 2$ alberi ogni 100 mq di superficie permeabile e una densità arbustiva di $Ar = 4$ arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile;
 - c. la installazione di barriere antirumore artificiali (preferibilmente in legno);
 - d. la sistemazione a prato delle aree residuali, esistenti tra il ciglio stradale e il confine delle aree di pertinenza della strada, con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva $Ar = 4$ arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile.

Art. 23. Aree per impianti sportivi

1. Le aree con attrezzature coperte e scoperte per l'esercizio di attività sportive e ricreative sono soggette alle seguenti prescrizioni:
 - a. la vegetazione arborea ed arbustiva esistente deve essere conservata;
 - b. la superficie permeabile dovrà prevedere la piantumazione di essenze arboree arbustive di origine autoctona da porsi in corrispondenza dei confini dell'area e dei percorsi pedonali e veicolari.
2. Nelle aree del presente articolo sono consentiti i seguenti interventi edilizi:
 - a. sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di trasformazione conservativa e non conservativa, manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia;
 - b. interventi di nuova costruzione solo se finalizzati allo svolgimento delle attività sportive e ricreative.

Art. 24. Attrezzature sportive private

1. Le aree destinate alle Attrezzature sportive private comprendono le sedi e gli impianti delle associazioni sportive e dei servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, bar, ristoranti).
2. In queste zone, l'attuazione del PGT avviene tramite intervento diretto, sulla base dei seguenti indici e parametri (per gli interventi di demolizione e ricostruzione o ampliamento):
 - a. Indice di copertura $Ic = 50\%$ (per gli impianti coperti)
 - b. Altezza massima $H = m 10,00$
 - c. Parcheggi privati = $1m^2/20 m^2 Sf$ se non diversamente prescritto
 - d. Parcheggi pubblici = $1m^2/5 m^2 Slp$ se non diversamente prescritto
 - e. $Da = 1$ albero/ $200 m^2 Sf$
3. In queste aree sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. funzioni residenziali
 - b. funzioni produttive e manifatturiere



- c. funzioni commerciali con CuB ad eccezione delle attività commerciali connesse al servizio svolto. Tali attività non devono superare i 60 m² di superficie di vendita e sono soggette a rilascio di licenza commerciale valevole solo unitamente all'attività di servizio.
- d. funzioni commerciali con CuM e CuA e e Centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa
- e. artigianato di servizio all'auto
- f. funzioni terziarie con CuA

3. Il Piano dei Servizi individua con segno grafico area destinata alla realizzazione di area per la pratica della pesca sportiva detto "Lago di Margin". In tale area è prevista la realizzazione di un fabbricato accessorio / di servizio avente SIp pari a 200 m² disposto su di un piano fuori terra con H max 3,5 m all'imposta. La sua realizzazione potrà essere attuata dai PA/PII stessi mediante intervento diretto a scomputo degli oneri di urbanizzazione ed eventualmente sul Contributo costo di costruzione.

Art. 25. Cimitero

1. L'area riservata alla realizzazione dei servizi cimiteriali è soggetta alla disciplina all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, della legge regionale 18 novembre 2003 n. 22 e del regolamento regionale 9 novembre 2004 n. 6.

2. La zona di rispetto cimiteriale garantisce l'esigenza di tutela igienico-sanitaria, di riservatezza e di rispetto del luogo di culto; la dimensione di questa zona risulta dall'applicazione delle norme di legge vigenti in materia nonché dai provvedimenti dell'organo di competenza.

3. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro la zona di rispetto.

4. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi di recupero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi per consentire l'adeguamento degli edifici alle esigenze funzionali attuali con un incremento una tantum non superiore al 10% della SIp esistente.

Art. 26. Impianti di telecomunicazione e radiotelevisione.

1. Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione ed i criteri per l'installazione previsti dalla legislazione vigente in materia, e in particolare, dalla disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici di cui alla legge 22 febbraio 2001 n. 36, che definisce obiettivi di qualità, limiti di esposizione e parametri per la previsione delle fasce di rispetto.

2. Devono essere osservati i limiti di esposizione e i valori di attenzione di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 recante "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz".



Art. 27. Infrastrutture tecnologiche

1. Le aree per infrastrutture tecnologiche sono individuate nell'allegato (...); esse comprendono impianti e attrezzature funzionali all'erogazione di pubblici servizi, quali centrali elettriche, impianti di stoccaggio del gas, impianti di depurazione, depositi per il ricovero dei veicoli del trasporto pubblico, nonché aree assimilabili alle precedenti per ragioni di impatto ambientale (ad es. aree utilizzate per attività di autodemolizione e di rottamazione).
2. In queste aree sono consentiti tutti gli interventi funzionali allo svolgimento del servizio e dell'attività previsti; in caso di dismissione esse sono assimilate al Tessuto per attività produttive.

Art. 28. Reti energetiche

1. In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT dovranno osservare le distanze minime indicate dal gestore della rete.
3. Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, il Comune può pretendere l'adozione di specifici piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l'interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.

Art. 29. Servizio idrico

1. Nei nuovi insediamenti (residenziali, commerciali, terziari, produttivi) sottoposti a intervento indiretto, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere preferibilmente realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile") e una per le acque di minore qualità ("acqua non potabile").
2. Qualora la soluzione tecnica indicata al precedente comma si dimostri impraticabile, sulla base di un parere opportunamente documentato dell'ente gestore del servizio idrico, la rete idrica potrà essere realizzata in modo unitario.

Art. 30. Rete fognaria e impianti di depurazione

1. Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto della normativa vigente; gli insediamenti della Areale Diffuso sono, di norma, dotati di sistemi autonomi di depurazione e trattamento appropriato delle acque usate parte di esse, purché il sistema risponda agli obiettivi della normativa vigente.
2. Per ottimizzare il sistema di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque piovane ("acque bianche"), la rete fognaria deve essere, di norma, separata dalla rete delle stesse acque piovane, a meno che documentate motivazioni tecniche e economiche dimostrino l'impraticabilità di tale soluzione; la rete delle acque piovane dovrà essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale; in corrispondenza del punto di restituzione devono essere predisposti adeguati sistemi per il trattamento delle acque di "prima pioggia".



3. A decorrere dall'approvazione del PGT, fino all'eliminazione di eventuali sversamenti di scarichi civili in acque di superficie, nel caso in cui gli stessi superino il limite di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla normativa vigente, gli interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione (compreso l'ampliamento di edifici esistenti) sono subordinati:

a) alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle "acque bianche" e delle "acque nere", il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico

b) alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il recapito finale delle "acque bianche" nella fognatura; le misure da adottare (quali il convogliamento nel reticolo idrografico previo trattamento delle acque di "prima pioggia", la realizzazione di tetti e pareti verdi, la realizzazione di bacini di raccolta temporanea e per il riutilizzo di acque non potabili, ecc.) dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrogeologiche dell'intervento.

4. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo si osserva una fascia di rispetto, con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto, pari a m. 100.

5. E' fatto espresso richiamo e rinvio alle norme vigenti in materia.

Art. 31. Attrezzature di uso comune su aree pubbliche

1. Il PDS ammette l'esecuzione di opere/impianti aventi carattere di pubblica utilità con oneri a carico delle parti private su suoli di proprietà Comunale previa stipulazione di atto di convenzionamento.

