

Comune di Vertemate con Minoprio

Provincia di Como

PGT

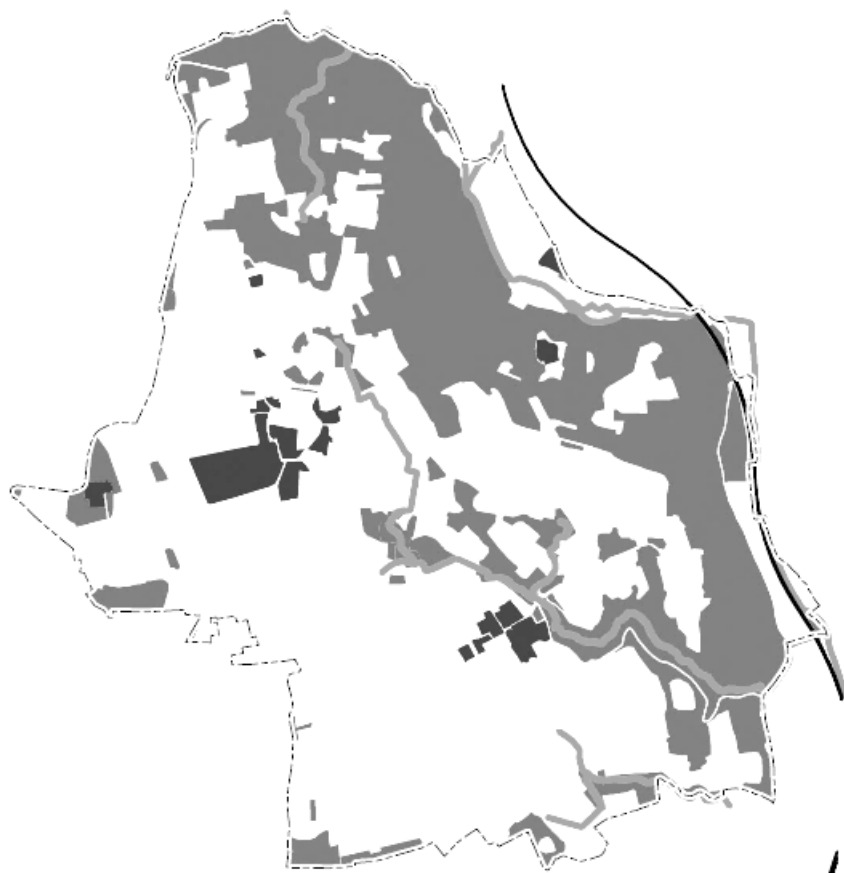
## Piano dei Servizi

---

# PDS 1.0

## Norme di Attuazione

**modificate a seguito delle  
controdeduzioni alle  
osservazione e ai pareri  
pervenuti**



Professionista incaricato:

Architetto Fabrizio Ottolini

Febbraio 2024



**INDICE**

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI ..... 4

Art. 1 PIANO DEI SERVIZI - GENERALITÀ ..... 4

Art. 2 ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI ..... 4

Art. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI ..... 4

Art. 4 FINALITA' DELLE NORME ..... 5

Art. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ..... 6

Art. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ..... 7

TITOLO II – SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE GENERALE ..... 8

Art. 7 SERVIZI ESISTENTI O DI PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI ..... 8

Art. 8 REALIZZAZIONE DEI SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NELLE AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ..... 10

Art.9 ATTREZZATURE/IMPIANTI TECNOLOGICI ..... 11

Art.10 AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI ..... 11

Art.11 DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI ..... 12

Art.12 DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO ..... 14

12.1 Disposizioni generali ..... 14

Art.13 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI ..... 15

13.1 Disposizioni generali ..... 15

13.2 Monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico relative alle attività commerciali ..... 16

Art.14 CLASSIFICAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE ..... 17

14.1 Zone destinate alla viabilità ..... 17

14.2 Piste ciclabili.....	17
Art.14 bis– RISCHIO IDRAULICO, INVARIANZA IDRICA E STUDIO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO AI SENSI DEL COMMA 7 ART. 14 DEL RR 7/2017 .....	18
Art.15 COORDINAMENTO CON IL DOCUMENTO DI PIANO ED IL PIANO DELLE REGOLE .....	18
ART.16 REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE .....	18
TITOLO III – RETE ECOLOGICA E RETE VERDE COMUNALE .....	19
Art. 17 RETE ECOLOGICA.....	19
17.1 Indirizzi generali per la rete ecologica .....	19
17.2 Prescrizioni specifiche per la rete ecologica comunale .....	20
17.3 Connessioni ecologiche.....	23
Art. 18 RETE VERDE COMUNALE .....	23

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 PIANO DEI SERVIZI - GENERALITÀ

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

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

Esso può essere modificato e aggiornato ai sensi della legislazione vigente.

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

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

### ART. 2 ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei servizi è costituito dai seguenti elaborati:

- PDS 1.0 - Norme di attuazione
- B.1.0 Previsioni di piano – scala 1/5.000

### ART. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Le previsioni del Piano dei servizi possono essere attuate:

- a) direttamente dal Comune;
- b) in attuazione dei contenuti di specifici piani attuativi;
- c) in attuazione di specifici Permessi di Costruire convenzionati;
- d) da interventi privati, in alternativa all'intervento diretto del Comune di cui al punto a), sempre che convenzionino l'uso dei servizi e delle attrezzature ai sensi del comma 10 art.9 della L.R.12/05.;

Il Comune mantiene la facoltà di assegnare in diritto di superficie aree destinate a servizi pubblici per la realizzazione o la gestione di servizi pubblici o di interesse generale a carico di privati. In tal caso all'atto della cessione del diritto di superficie sono indicate le finalità della cessione del diritto di superficie e le possibilità di intervento ammesse per il titolare acquirente tale diritto. In assenza di specificazioni sui limiti quantitativi e sugli indici urbanistici di intervento si applica quanto previsto al successivo art.7.

Non costituiscono vincolo preordinato all'esproprio e non sono soggette a decadenza quinquennale le previsioni di aree destinate a nuovi servizi o infrastrutture:

- in grado di generare reddito autonomo per il proprietario, per le quali è di norma ammessa ai

sensi del comma 13 art. 9 l.r. 12/05, l'attuazione privata, restando comunque salva la facoltà del Comune di eseguire direttamente il servizio;

- incluse in Ambiti di Trasformazione o in altri ambiti del Piano delle Regole soggetti ad attuazione coordinata (Piano Attuativo o PdC convenzionato).

**In entrambi i casi di cui al comma precedente è comunque fatta salva la facoltà del Comune, nel caso di inerzia della proprietà all'attuazione degli interventi, di intervenire direttamente per la realizzazione del servizio o dell'infrastruttura, previa acquisizione o espropriazione delle aree.**

E' sempre ammesso l'insediamento di servizi pubblici o di utilità generale, anche se non previsti dal Piano dei Servizi, all'interno degli ambiti edificati o edificabili disciplinati dal Piano delle Regole, fatto salvo che le attività insediate non si pongano in rapporto di criticità con l'ambito urbano in cui si inseriscono.

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

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

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

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

---

ART. 4 FINALITA' DELLE NORME

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

Nelle tavole Disciplina del Piano dei Servizi B.1.n sono individuate le specifiche funzioni pubbliche insediate o previste nelle aree destinate a servizi pubblici esistenti, di proprietà comunale o di enti (pubblici o privati), nonché in quelle di progetto ivi individuate.

Ai sensi del comma 15 art. 9 della L.R.12/05, non comporta comunque Variante al Piano dei servizi la

realizzazione, previa motivata determinazione o delibera, di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificatamente previste dagli elaborati grafici per i singoli ambiti (esistenti o di progetto) destinati a servizi.

---

**ART. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

L'urbanizzazione primaria è costituita 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.

Si intendono per opere di urbanizzazione primaria quelle specificate dall'art. 44, comma 3, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e 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 a parcheggi, le alberature stradali ed i relativi spazi;
- d) le reti dei servizi tecnologici sottosuolo e soprasuolo relative a:
- e) le condotte pubbliche per lo scolo delle acque chiare e luride, i relativi impianti ed opere accessorie (caditoie, pozzetti etc.);
- f) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie, che costituiscono la rete principale pubblica;
- g) la rete e gli impianti di illuminazione delle aree stradali di cui al punto a;
- h) la rete di distribuzione del gas metano;
- i) la rete di distribuzione della rete telefonica e delle telecomunicazioni;
- j) la rete di distribuzione dell'energia elettrica con i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione;
- k) i cavedi multiservizi e cavidotti che ospitano uno o più dei servizi a rete sopra elencati.

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 eventualmente diversamente disciplinato nelle specifiche convenzioni che regolano la realizzazione degli interventi.

---

**ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

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

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

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

Ad integrazione di quanto previsto al 4° comma art. 44 della LR 12/05, il Piano dei Servizi qualifica come servizio pubblico anche i parcheggi pubblici di utilità generale per il funzionamento del sistema urbano, intendendo come tali quelli che soddisfano una domanda generalizzata della collettività e non la domanda o il fabbisogno espresso unicamente dai singoli insediamenti.

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

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

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

Nel caso di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le aree e le opere realizzate devono essere cedute al Comune.



## TITOLO II – SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE GENERALE

### ART. 7 SERVIZI ESISTENTI O DI PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI

Le tavole B.1.n - “Disciplina del Piano dei Servizi” - individuano le aree e/o gli edifici destinati a servizi pubblici, esistenti o previsti, dal Piano dei Servizi.

In ragione della natura del servizio svolto o previsto, le aree per servizi pubblici esistenti sono contraddistinte dalle tavole B.1.n con apposite sigle.

Completano la ricognizione dei servizi le strutture e gli impianti tecnologici, classificati sugli elaborati del Piano dei Servizi.

Per i **servizi pubblici esistenti** riconfermati dal Piano dei Servizi è possibile procedere ad ampliamenti per ogni tipologia di servizio presente secondo i seguenti limiti e modalità:

1. per i servizi pubblici di proprietà comunale o di altri enti pubblici, senza limitazioni specifiche di capacità insediativa, previa approvazione di progetto di opera pubblica da parte degli organi dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto delle norme generali vigenti. Su tali aree l'indicazione della tipologia di servizio presente, secondo le diverse sigle indicate dalla tavola B.1.0, ha carattere ricognitivo e non programmatico. Pertanto, nelle aree e negli edifici di cui al presente punto è possibile insediare qualsiasi tipologia di servizio senza necessità della motivata deliberazione di cui al comma 15 art. 9 LR 12/05;
2. per i servizi pubblici di enti (ad esempio servizi parrocchiali o di altri enti religiosi) o di altri soggetti non pubblici, indicati dalla cartografia del PdS è ammessa:
  - la possibilità di ampliamento **a titolo diretto** (PdC o atto equipollente) degli edifici destinati a servizi, **sino al 20% delle SL esistenti** e salva l'originaria destinazione a servizio pubblico;
  - la possibilità di ampliamento degli edifici destinati a servizi in regime di **Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo senza prescritti limiti di edificabilità**. La natura e l'entità delle eventuali nuove edificazioni sarà valutata di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione del PdC convenzionato o di pianificazione attuativa;
  - la possibilità di utilizzo delle superfici scoperte ad attività pertinenti i servizi esercitati, senza limitazioni e fatto salvo il rispetto dei requisiti igienico sanitari e i rapporti drenanti minimi delle aree scoperte eventualmente dettati dal PdR, dal RLI o dal Regolamento edilizio;
  - l'eventuale modifica della categoria di servizio di cui al secondo comma del presente articolo, così come indicata dalle tavole del PdS, è ammessa previa motivata deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma 15 art.9 LR 12/05.

Negli edifici destinati a servizi è ammessa la presenza di altre funzioni urbane, anche private, purché non prevalenti rispetto all'attività di servizio erogata. Lo stesso dicasi per aree destinate a servizi di proprietà

privata o di enti.

In caso di dismissione di attrezzature di servizio collocate in aree o edifici privati:

- se la dismissione interessa una o più unità immobiliari appartenenti ad un edificio diversamente disciplinato dal PdR (residenziale, produttivo, ecc...), esse assumono automaticamente la disciplina urbanistica dell'edificio principale;
- se la dismissione interessa aree o edifici complessivamente classificati dal PdR e dal PdS come servizi pubblici o di interesse generale, la modifica della destinazione funzionale esistente verso un'altra destinazione di natura privata comporta la necessità di una variante al PGT, nelle forme ammesse dalla legge.

Le aree per **servizi pubblici di progetto** sono individuate dalle tavole B.1.n del Piano dei servizi distinguendo quelle a verde pubblico di previsione dalle altre previsioni di nuovi servizi.

La distinzione tra aree verdi pubbliche e altre aree a servizi, sia esistenti sia di progetto, è funzionale ad evidenziare **l'eventuale necessità di rispetto del Bilancio Ecologico del Suolo**, ai sensi dell'art. 2 l.r. 31/14 e dei criteri attuativi definiti dal Piano Territoriale Regionale, nel caso in cui una superficie a **verde pubblico di superficie superiore a 2.500 mq** venga riconvertita, previa deliberazione di cui al comma 15 art.9 LR 12/05, ad una **destinazione che ne consenta l'edificazione** o comunque la modifica della natura di area a verde pubblico.

Oltre alle aree per servizi pubblici di progetto incluse in Ambiti di Trasformazione, Ambiti di Rigenerazione o Ambiti ad attuazione coordinata del PdR (Piani Attuativi, Permessi di Costruire convenzionati, altri atti di programmazione negoziata), per le quali le Schede normative del PdR indicano di norma quantità e destinazioni delle aree, le tavole B.1.n del PdR individuano i seguenti servizi di progetto da acquisire al patrimonio comunale:

- servizio di progetto **Sp01** – area per servizi tecnologici comunali – zona produttiva sud/ovest;
- servizio di progetto **Sp 02** – area a verde urbano di via Monte Bianco;
- servizio di progetto **Sp03** – ampliamento del centro sportivo di Vertemate (via Abbazia);
- servizio di progetto **Sp 04** – nuovo Centro Sportivo comunale di via Mascagni;
- servizio di progetto **Sp05** – ampliamento del parcheggio al servizio della Fondazione Minoprio.

In tali aree, **nel caso di attuazione comunale** delle previsioni:

- nelle aree destinate a **verde pubblico** sono ammesse unicamente strutture leggere per la fruizione e il gioco, che non mutino la natura di area verde della previsione;
- nelle aree destinate a servizi sportivi e ricreativi o comunque che presuppongano l'edificazione, **l'entità dell'edificazione** ammessa nonché degli altri **parametri urbanistico/edilizi** di riferimento saranno **stabiliti dal progetto di opera pubblica** approvato dal Comune;

- nelle aree destinate a **parcheeggio**, è di norma prevista la **mera realizzazione di parcheggi pubblici**, con eventuali strutture di servizio alla sosta (colonnine di ricariche veicoli elettrici).

**Nel caso di attuazione privata**, salve le necessità di convenzionamento/accreditamento, nelle aree destinate a servizi pubblici sportivi o ricreativi o che comunque presuppongano l'edificazione è attribuito un indice di base di 0,50 mq/mq di SL, con IC pari al 50% e altezze massime di 9,00 m. Resta comunque salva la possibilità, in fase di accordo negoziale con i privati attuatori, di definire maggiori o diverse quantità senza che ciò costituisca Variante al PGT.

---

**ART. 8 REALIZZAZIONE DEI SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NELLE AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

In sede di attuazione delle previsioni di trasformazione a mezzo di Piano Attuativo (Ambiti di Trasformazione del DdP o ambiti soggetti a pianificazione attuativa del Piano delle regole) o di Permesso di Costruire Convenzionato (Piano delle regole), le schede normative del DdP (Ambiti di Trasformazione) o del PdR (Ambiti ad attuazione coordinata o Ambiti di Rigenerazione) indicano le eventuali aree per servizi pubblici da cedere all'interno degli specifici ambiti per la realizzazione dei servizi pubblici.

Nella fase di attuazione degli Ambiti di Trasformazione del DdP, degli Ambiti ad attuazione coordinata e degli Ambiti di Rigenerazione del PdR, le indicazioni dettate dalle schede normative del DdP e del PdR in merito alle aree da cedere per servizi pubblici dovranno trovare specifica e dettagliata individuazione.

La localizzazione delle aree per servizi pubblici indicata dalle diverse schede ed eventualmente riprese dalla cartografia del PGT non è pertanto da intendersi come conformativa, in termini di regime giuridico delle specifiche aree nonché di localizzazione e morfologia delle stesse. La localizzazione e la morfologia di tali aree potranno quindi essere ridefinite nel dettaglio in fase attuativa, fatto salvo il rispetto degli obiettivi di assetto territoriale ed urbano indicati per ogni ambito dalle schede normative del DdP o del PdR.

Qualora in sede attuativa dovesse emergere un fabbisogno di aree per servizi pubblici, determinato secondo le indicazioni dei successivi articoli, superiore a quello indicato dalle diverse schede (degli Ambiti di Trasformazione del DdP, degli Ambiti di Rigenerazione o degli ambiti ad attuazione coordinata del PdR) oppure nel caso in cui le schede non individuino specifiche aree di cessione in capo agli interventi ivi normati, l'Amministrazione Comunale potrà valutarne l'eventuale monetizzazione.

In ogni caso la monetizzazione delle aree a verde pubblico di progetto che sulla base delle Carte del Consumo di suolo costituiscono Superficie agricola o naturale ai sensi della l.r. 31/14 e dei relativi Criteri attuativi definiti dal Piano Territoriale Regionale.

---

**ART.9      ATTREZZATURE/IMPIANTI TECNOLOGICI**

Sono le attrezzature volte all'erogazione di servizi di rete o comunque connesse alle 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, lo smaltimento e la depurazione delle acque fognarie, ecc.

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.

La realizzazione di impianti tecnologici di rete o di servizio pubblico nelle aree edificabili e/o edificate non è soggetta alla verifica di indici o parametri urbanistici; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

La realizzazione di impianti tecnologici di rete o di servizio pubblico potrà avvenire, previo ottenimento di apposito titolo abilitativo edilizio secondo la normativa vigente e salve eventuali specificazioni e condizioni dettate dalle norme del PGT, in funzione delle effettive esigenze degli impianti da realizzare, salvo il rispetto delle normative vigenti in materia e del contesto ambientale e paesaggistico in cui dette opere ricadono.

L'individuazione di aree od edifici destinati ad impianti tecnologici non costituisce indicazione di vincolo preordinato all'esproprio, essendo tali attrezzature e impianti autorizzate in regime di concessione o convenzione.

L'edificazione nelle aree destinate a infrastrutture tecnologiche deve avvenire comunque nel rispetto di quanto eventualmente definito dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, adottando tutte le norme e le cautele finalizzate alla preservazione della salute umana e alla tutela dell'ambiente e delle risorse naturali.

---

**ART.10      AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI**

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti degli attuali cimiteri, non necessitano di variante al PGT.

Nelle aree di servizio degli impianti cimiteriali, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003), è consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto, in attesa della loro acquisizione al patrimonio comunale, è consentita la coltivazione a verde e in genere l'attività agricola, comunque con coltivazioni a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento del 10% della SL esistente e i cambi di destinazione d'uso, oltre ad interventi sino alla ristrutturazione edilizia.

---

ART.11 DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Fatte salve le eventuali maggiori quantità di aree per servizi pubblici specificatamente individuate dalle schede normative degli Ambiti di Trasformazione del DdP o degli ambiti soggetti a Pianificazione attuativa del PdR, l'intervento previa pianificazione attuativa deve comunque assicurare, salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05, la seguente quantità minima di aree per servizi pubblici:

- a) residenziale: 20 mq abitante equivalente (un abitante = 40 mq di SL);
  - b) produttiva manifatturiera: 10% della Superficie territoriale (ST);
  - c) terziaria direzionale e altre attività terziarie: 80% della SL;
- salvo le seguenti eccezioni:
- servizi privati di interesse generale 40% della SL;
  - libera professione e attività intellettuali 25% della SL;
- d) commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato: 50% della SL, **ad eccezione di quelli collocati nei Nuclei di Antica Formazione per i quali non è richiesta alcuna dotazione di servizi pubblici;**
  - e) commercio al dettaglio in MSV: 100% della SL;
  - f) commercio al dettaglio in GSV: 200% della SL;
  - g) commercio all'ingrosso: 80% della SL;
  - h) ricettiva alberghiera: 40% della SL;
  - i) ricettiva non alberghiera: 10% della SL;
  - j) ristorativa:
    - inferiore a 150 mq di SL: 20% della SL;
    - per le quote superiori a 100 mq di SL: 80% della SL;
  - k) somministrazione di alimenti e bevande:

- inferiore a 150 mq di SL: 50% della SL;
  - per le quote superiori a 100 mq di SL: 80% della SL;
- l) logistica e autotrasporto:
- superiori o uguali a 5.000 mq di SL o 10.000 mq di SF: 20% di ST;
  - inferiori a 5.000 mq di SL o 10.000 mq di SF: 15% di ST;
- m) parcheggio o rimessaggio di autovetture quale attività economica autonoma: 10% di ST;
- n) vendita di carburante per autotrazione, qualora insedi attività complementari: 10% di ST.

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.

Tali quantità sono dovute anche nel caso di intervento con:

- Permesso di Costruire Convenzionato;
- nuove costruzioni da realizzare con altro titolo diretto su aree libere (non edificate) del PdR. Si intende non edificata anche l'area edificata per meno del 10% della capacità edificatoria ammessa dalla disciplina del PdR.

Sono fatte salve eventuali quantità maggiori definite con apposita prescrizione nelle schede di intervento degli Ambiti di Trasformazione del DdP, degli Ambiti di Rigenerazione e degli Ambiti di completamento o da altre specifiche prescrizioni dal Piano delle Regole.

Resta salvo quanto previsto dall'art. 51 l.r. 12/05 in merito all'eventuale esclusione dalla necessità di reperimento di aree per servizi pubblici.

Specifiche eccezioni in diminuzione delle quantità sopra indicate possono comunque essere dettate dal DdP o dal PdR per specifici ambiti o edifici per il tramite delle schede normative degli Ambiti di Trasformazione o degli Ambiti di Rigenerazione.

Le quantità di aree per servizi pubblici sopra indicate sono dovute, ridotte del 50%, anche nel caso di cambio d'uso o di ampliamento di edifici esistenti (sempre che la modifica di destinazione d'uso comporti incremento del carico urbanistico), calcolate sulla base dei parametri di cui al comma 1, ad eccezione dell'insediamento :

- di attività professionali o intellettuali entro il limite dimensionale di 150 mq di SL, per il quale non è dovuto il reperimento di aree per servizi pubblici;
- di attività commerciali in MSV o di esercizi di Vicinato che, per effetto di ampliamento, determinino la costituzione di una MSV. In tal caso è dovuto il reperimento integrale delle quantità indicate al

comma 1;

- nel caso di insediamento di attività di Logistica, per le quali è comunque dovuto il reperimento integrale delle quantità indicate al comma 1.

Nei casi di cambio d'uso l'entità della cessione terrà comunque conto di quanto eventualmente già ceduto con i titoli abilitativi (PdC o PA) originari.

Le dotazioni di cui al presente articolo possono essere soddisfatte anche su aree asservite a uso pubblico con vincolo trascritto sui registri immobiliari. In tal caso non è ammessa, di norma, la scomputabilità dagli oneri di urbanizzazione degli importi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi localizzate.

L'amministrazione Comunale può disporre, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05, la monetizzazione delle aree per servizi pubblici di cui al comma 1 qualora la loro cessione o realizzazione non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune, in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione a programmi comunali intervenuti dopo l'approvazione della Variante .

**Non sono comunque monetizzabili le previsioni di aree a verde pubblico ricomprese in ambiti di Pianificazione attuativa o di Permesso di costruire convenzionato superiori a 2.500 mq. In tal caso la cessione dell'area andrà effettuata integralmente senza frazionare le aree di cessione in porzioni inferiori ai 2.500 mq.**

La monetizzazione è computata in base alla superficie non ceduta, con applicazione dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione ovvero del valore di mercato stimato in base alla edificabilità e destinazione d'uso dell'area stessa.

---

## ART.12 DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO

---

### 12.1 DISPOSIZIONI GENERALI

Nell'esecuzione dei piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione o degli ambiti ad attuazione coordinata del PdR (PA e PdC) o in caso di cambio d'uso che comporti incremento del carico insediativo, 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 SL destinata alla residenza e per le altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza;
- n° 1 posto auto ogni 300 mq di SL per la destinazione produttiva;
- n° 1 posto auto ogni 50 mq di superficie delle attività terziario/direzionali;
- commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato: 50% della SL, ad eccezione di quelli collocati nei Nuclei di Antica Formazione per i quali non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi pubblici;

- somministrazione alimenti e bevande:
  - inferiore a 150 mq di SL: 50% della SL;
  - per le quote superiori a 150 mq di SL: 80% della SL;

ad eccezione di quelli collocati nei Nuclei di Antica Formazione o negli Ambiti di rispetto morfologico, per i quali non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi pubblici;
- commercio al dettaglio in MSV: Maggior valore tra 50% della SL e 80% della Superficie di vendita;
- commercio al dettaglio in GSV: Maggior valore tra 100% della SL e 125 % della superficie di vendita;
- commercio all'ingrosso: 50 % della SL;

Di norma le superfici per parcheggio pubblico come sopra indicate devono essere obbligatoriamente reperite all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa e non usufruiscono della facoltà di monetizzazione.

Nel caso di cambi d'uso o di ampliamenti di edifici esistenti è possibile procedere alla monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico laddove sia evidenziata l'impossibilità, anche rispetto alle esigenze di corretto disegno urbano, del loro reperimento.

Per i nuclei di negozi di nuova realizzazione, sarà preferibile concentrare i parcheggi in un unico spazio razionale, anziché realizzare separatamente i singoli posti auto, in modo da minimizzare i punti di raccordo tra la viabilità urbana e quella di circolazione interna ai parcheggi.

Nel caso di strutture commerciali unitarie la dotazione di aree per parcheggio pubblico verrà calcolata sommando quella relativa alla destinazione commerciale, calcolata in ragione della superficie complessiva degli esercizi commerciali, a quella relativa alle altre destinazioni presenti.

---

**ART.13 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI**

---

**13.1 DISPOSIZIONI GENERALI**

Quando la cessione delle aree indicate ai precedenti art. 11 e 12 non risulti possibile, la convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato può prevedere 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.

In luogo della monetizzazione può essere proposta, dall'attuatore, la cessione di aree esterne al perimetro di pianificazione attuativa o di Permesso di Costruire convenzionato o di altro atto di programmazione negoziata, purché ne sia garantita l'accessibilità e la fruibilità.

In via generale si può comunque procedere, fatte salve eventuali diverse determinazioni



dell'Amministrazione Comunale, alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici quando:

- a) l'estensione dell'area risulta inferiore a mq. 1.000 o comunque non adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato;
- b) la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area o la sua frammentazione non ne consentono un corretto utilizzo;
- c) la localizzazione sia non adeguata (qualora l'area da destinare a servizi pubblici sia interclusa in aree private o non adiacente o adeguatamente accessibile da aree pubbliche);
- d) vi sia la presenza di servitù, di impianti (elettrorodotti ecc.) o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzo;
- e) sia già riscontrabile, nell'intorno, un'adeguata dotazione di servizi pubblici.

### 13.2 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

La monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico per gli esercizi di vicinato è ammessa solo nel caso di ampliamento e/o cambio d'uso di edifici esistenti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

Per le medie strutture di vendita la monetizzazione può avvenire solo per quelle di dimensione inferiore a 400 mq e solo nella misura massima del 50%, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree limitrofe e a diretto servizio dell'esercizio commerciale.

Per le Grandi Strutture di Vendita la facoltà di monetizzazione non può essere estesa alla dotazione richiesta di parcheggi pubblici, salvo nei casi di ampliamento funzionali unicamente alla realizzazione di strutture tecnologiche o di servizio che non presuppongano un incremento di clienti e che non generino incremento della SV già autorizzata.

La monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio pubblico non è ammessa per gli esercizi di tipo terziario/paracommerciale ricadenti all'interno dei comparti produttivi industriali o artigianali nonchè per le attività terziario commerciali d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- locali notturni;
- sale da ballo;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.

---

**ART.14 CLASSIFICAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE**

La tavola DP A.2.1 del Documento di Piano sono individuate le principali infrastrutture viarie esistenti, classificate ai sensi del Codice della Strada.

La realizzazione di nuove infrastrutture viarie o quelli di adeguamento dovrà avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada" e dal suo Regolamento di attuazione, nonché di eventuali specifiche prescrizioni o indicazioni dettate dalle norme del PGT.

---

**14.1 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ**

Le zone destinate alla viabilità comprendono: le strade, i nodi di confluenza di più strade, i percorsi pedonali e ciclopeditoni, le piazze e le relative aree di rispetto.

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

Le sezioni minime del calibro stradale sono definite, sulla base delle caratteristiche di ogni singolo intervento, in sede di predisposizione del Piano Attuativo o del PdC convenzionato o in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

In sede progettuale, anche di opera pubblica, i tracciati viari esistenti o quelli individuati sulle tavole di azionamento potranno subire spostamenti e rettifiche in funzione del maggior dettaglio ottenuto nell'avanzamento delle fasi di progettazione. In tal caso non costituiscono variante urbanistica gli scostamenti del tracciato entro la fascia di rispetto stradale riportata sulle tavole del PGT o, in caso di assenza di indicazioni grafiche, entro la fascia di rispetto comunque determinata dalla legislazione vigente o da altre indicazioni normative del PdR o del PdS.

Laddove non incluse in previsioni ad attuazione coordinata (PA o PdC convenzionati) o che comunque non siano cedute contestualmente all'esecuzione di interventi edilizi, le aree destinate a previsioni viarie sono acquisite al patrimonio pubblico secondo le procedure e le modalità indicate dal DPR 327/01 e s.m.i.

---

**14.2 PISTE CICLABILI**

Il tracciato delle piste ciclabili di progetto riportato negli elaborati del Piano dei Servizi non costituisce vincolo preordinato all'esproprio e può subire modifiche durante l'avanzamento delle fasi progettuali senza che ciò costituisca Variante al Piano dei Servizi o al PGT in genere.

Stante tale natura e pur in assenza di Variante al PGT, l'atto di approvazione del progetto di fattibilità tecnico economica o del progetto definitivo, secondo le modalità previste dalla normativa vigente, dichiarerà la pubblica utilità dell'opera e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio nelle forme previste dal DPR 327/01 e relative disposizioni normative connesse.

---

**ART.14BIS – RISCHIO IDRAULICO, INVARIANZA IDRICA E STUDIO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO AI SENSI DEL COMMA 7 ART. 14 DEL RR 7/2017**

Gli interventi previsti dallo studio di gestione del rischio idraulico ai sensi del comma 7 art. 14 RR7/2017, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 29/11/2023, e incidenti sul territorio comunale insistono su aree di proprietà pubblica (sedi stradali o loro pertinenze, parcheggi).

Anche in assenza di specifico richiamo di tali interventi nella cartografia del Piano dei servizi (stante la natura pubblica di tali aree), essi sono da considerarsi urbanisticamente conformi alla destinazione pubblica delle aree su cui insistono.

---

**ART.15 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.16 REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE**

Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, sulle aree destinate a servizi di progetto è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.

## TITOLO III – RETE ECOLOGICA E RETE VERDE COMUNALE

La tavola B.1.0 del PdS, in coerenza con la tavola A.3.2 del Documento di Piano – Rete Ecologica Comunale – restituisce gli elementi della Rete Ecologica e della Rete Verde di scala comunale.

Agli Ambiti ricadenti nella Rete Ecologica Provinciale, come individuati nella Tavola B.1.n del PdS, si applicano le disposizioni di cui ai commi 8, 9 e 10 dell'art. 11 del PTCP della Provincia di Como.

Ad essi si applicano, altresì, le disposizioni e gli indirizzi di cui al presente Capo, per quanto non in contrasto.

La tavola B.1.0 del PdS, inoltre, individua gli elementi della Rete Verde Comunale, costituita dalle aree urbane di pregio ambientale nonché dagli elementi di connessione fruitiva.

Coadiuvano le azioni di tutela e strutturazione della Rete Ecologica Comunale e della rete Verde comunale anche le norme del PdR relative al sistema rurale ed ambientale.

---

### ART. 17 RETE ECOLOGICA

---

#### 17.1 INDIRIZZI GENERALI PER LA RETE ECOLOGICA

La Rete Ecologica Comunale individua un insieme polivalente di collegamenti (corridoi ecologici e direttrici di permeabilità) tra ambienti naturali e ambientali agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche: matrice naturale primaria, gangli primari e secondari, zone perturbane ed extraurbane.

Gli elementi costitutivi della rete ecologica sono i seguenti:

- “aree sorgenti di biodiversità di secondo livello - CAS” del PTCP, sostanzialmente coincidenti con le aree moreniche ricomprese nel Parco regionale delle Groane, oltre ad altre aree residuali nel territorio comunale ma che appartengono a più vasti sistemi di tutela posti fuori dal territorio comunale (PLIS del Lura);
- “zone tampone di primo livello - BZP” del PTCP, costituite dalle zone di transizione tra l'edificato e le aree ricomprese nel Parco Regionale delle Groane”;
- “zone tampone di secondo livello - BZS” del PTCP”, coincidenti con le residue direttrici connettive poste a nord e a sud a ridosso degli elementi viari di scala provinciale (SP26, SP 27 e SS35);
- la Stepping Stones attestata sulla SP 27, nella porzione settentrionale del territorio comunale, in penetrazione nel sistema urbano;

Questi elementi sono parte della rete ecologica individuata dal P.T.C.P. sull'area vasta come progetto strategico paesistico-territoriale di livello sovracomunale.

Coadiuvano questa struttura portante gli Ambiti di Interesse Ecologico e Geomorfologico individuati dal PGT elementi di

Il PGT in sintonia con quanto prescritto dal PTCP persegue attraverso la rete ecologica comunale i seguenti obiettivi:

- a. Riequilibrio ecologico di area vasta e locale, attraverso la realizzazione di un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo;
- b. Riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento della capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
- c. Miglioramento dell'ambiente di vita per le popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;
- d. Miglioramento della qualità paesistica.

Per la realizzazione della rete ecologica si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- a. I progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno prevedere interventi di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- b. le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.

---

## 17.2 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

La Rete Ecologica Provinciale è recepita ed integrata a scala locale mediante l'individuazione dei corridoi di scala territoriale o locale, come individuati nella tavola A.3.2 del DdP, e in stretta relazione con gli ambiti agricoli di interesse ambientale e paesistico regolati dalle norme del PdR.

Il piano prescrive interventi finalizzati alla loro conservazione, riconoscendone la particolare valenza ecologica e paesaggistica.

Ad eccezione delle porzioni ricomprese nel Parco delle Groane e soggette comunque, oltre alla normativa dell'art. 11 del PTCP della Provincia di Como, anche alla normativa transitoria del PGT, in attesa di approvazione finale della Variante del PTC del Parco.

Pertanto, nelle aree ricomprese alla Rete Ecologica Provinciale e fatte salve eventuali norme più restrittive del PTC del Parco delle Groane (laddove approvato) sono **escluse le seguenti attività**:

- a) l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo, **con le seguenti eccezioni**:
  - l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo ricadenti nelle **zone tampone**;
  - la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005, "Legge per il Governo del Territorio", limitatamente alle aziende agricole con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo, all'allevamento e alla silvicoltura;

- i mutamenti d'uso del suolo finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
  - la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways);
  - la costruzione di recinzioni permanenti, purché poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, nonché di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico.
- b) la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;
- c) l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale;
- d) la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri;
- e) l'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici; tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo, né si applica nei giardini pubblici e privati;
- f) l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.

L'edificazione ai sensi del titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005, "Legge per il Governo del Territorio", è comunque subordinata:

- a) all'accertamento da parte degli uffici comunali preposti dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola;
- b) a specifica certificazione, disposta dai competenti uffici provinciali, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa dal punto di vista dell'adeguamento tecnologico e/o igienico-sanitario; Il rispetto degli indici massimi di edificabilità previsti dal titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005, " Legge per il Governo del Territorio", deve essere comunque verificato computando la disponibilità, da parte del legittimo richiedente, di terreni ubicati nel comune o nei comuni contermini, purché collegati fra loro da un nesso funzionale evidenziato in un piano aziendale.

In queste aree, di interesse ambientale e paesistico, sono di norma ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche di bonifica, di difesa idraulica e di difesa del suolo;
- la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità purché correttamente inseriti

nell'ambiente anche mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;

- la realizzazione di attrezzature e servizi di tipo pubblico: posti di ristoro, percorsi ciclopedonali e spazi di sosta lungo i tracciati esistenti;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi esistenti;

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni e con le finalità di:

- recuperare e mantenere le peculiarità ambientali dei luoghi attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie proprie della tradizione locale;
- recuperare e mantenere intatte le realtà culturali presenti;
- recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi;

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e delle loro aree golenali.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua
- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale e paesaggistico.

Nelle zone di rispetto dei corsi d'acqua è vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti ( quali percorsi ciclo pedonali, e strutture di servizio connesse)

La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico del corpo idrico dovranno essere improntati con i seguenti criteri:

- minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico e degli habitat spondali, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale
- minimizzare la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali finalizzati all'integrazione nel paesaggio fluviale.

Dovranno essere conservate anche le zone umide, oltre alle siepi ed alla vegetazione ripariale esistente. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.

E' fatto obbligo di conservare e mantenere tutti gli accessi privati alle fasce spondali dei corsi d'acqua, eventuali interventi su tali strutture dovranno mirare alla massima integrazione con il paesaggio fluviale.

---

### 17.3 CONNESSIONI ECOLOGICHE

Nella tavola A.3.2 sono indicate con apposita simbologia le direttrici di connessione ambientale di scala territoriale e di scala locale riconosciute dalla Variante Generale al PGT.

Esse costituiscono quelle direttrici di connessione che presentando una continuità territoriale sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.

Particolare rilievo assumono le direttrici di scala locale, non soggette a specifici regimi di tutela generale.

L'indirizzo del PGT quello di favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.

---

## ART. 18 RETE VERDE COMUNALE

La Rete Verde Comunale è supportata nella sua struttura e nella sua disciplina:

- dalla Rete Ecologica Comunale di cui al precedente articolo 17, in ambito extraurbano;
- dagli elementi della Rete Verde urbana individuati dalle tavole B.1.n del PdS e A.3.2 del DdP e opportunamente disciplinati dal Piano delle Regole;

Con particolare riferimento alla Rete Verde Urbana, gli elementi di struttura indicati dalla tavola B.1.n del PdS e A.3.2 del DdP sono oggetto di specifica destinazione funzionale:

- da parte del Piano dei Servizi, nel caso di aree verdi a destinazione pubblica;
- da parte del Piano delle Regole nel caso di aree a Verde urbano di valore paesaggistico nonchè per gli Ambiti di Interesse Ecologico Geomorfologico.

Partecipano a interconnettere gli elementi della Rete Verde i percorsi e i sentieri individuati dalle diverse cartografie di PGT.

Strutturano il sistema di fruizione della RVC gli elementi della memoria storico testimoniale (Abbazia di Vertemate, Villa Raimondi, Nuclei di Antica Formazione ed altri elementi di rilievo della memoria locale, specificamente normati anche dalla sezione paesaggistica del PdR.

La tutela dei sentieri è affidata alle norme generali di tutela del sistema rurale, ripresi e richiamati anche



per la strutturazione della REC (precedente art. 17).