

Comune di Vedano Olona (Provincia di Varese)

Area tecnica e servizi al territorio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE

ai sensi dell'art.13 della LR 12/2005

PIANO DEI SERVIZI

Quadro conoscitivo

PdS02

NORME DI ATTUAZIONE

modificato a seguito approvazione controdeduzioni alle osservazioni

SINDACO

Cristiano Citterio

ASSESSORE TERRITORIO, AMBIENTE E MOBILITÀ

Giorgia Adamoli

SEGRETARIO GENERALE

Margherita Taldone

RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO

Daniele Aldegheri

PROGETTISTA PGT

Luigi Moriggi

GRUPPO DI PROGETTAZIONE PGT

Umberto Bloise

Marco Maffezzoli

Marco Bolsieri

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Stefano Franco

Silvia Ghiringhelli

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Andrea Brambati

VARIANTE

ADOZIONE con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 26/11/2018

APPROVAZIONE con Delibera del Consiglio Comunale n. del / /

Marzo 2019

INDICE

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 – Oggetto ed efficacia delle norme del Piano dei Servizi	3
Art. 2 – Elaborati del Piano dei Servizi	3
Art. 3 - Definizioni.....	4
Art. 4 – Parametri urbanistici	4
Art. 5 – Durata e decadenza dei vincoli.....	4
Art. 6 – Flessibilità realizzative delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico	5
Art. 7 – Modalità di attuazione	5
Art. 8 – Opere di urbanizzazione.....	5
Titolo II – DISCIPLINA DEI SERVIZI.....	7
Art. 9 – Categorie di servizi	7
Art. 10 – Servizi a scala comunale	7
Art. 11 – Rete Ecologica	9
Art. 12 – Fasce di rispetto stradale, cimiteriale e rispetti in genere	12
Titolo III – DOTAZIONI DI SERVIZI E MONETIZZAZIONI.....	14
Art. 13 – Dotazione minima di servizi per destinazioni residenziali.....	14
Art. 14 – Dotazioni minima di servizi per attività industriali-artigianali e attività terziarie, direzionali e ricettive.....	14
Art. 15 – Dotazioni minima di servizi per i nuovi insediamenti commerciali.....	14
Art. 16 – La dotazione di aree a servizi per interventi all’interno del tessuto urbano consolidato	14
Art. 17 – L’istituto della monetizzazione – Norme generali.....	14
Art. 18 – La monetizzazione nei nuovi insediamenti commerciali.....	15
Titolo IV –DISPOSIZIONI FINALI	17
Art. 19 – Rinvio ad altre disposizioni.....	17

Art. 20 – Coordinamento del Piano dei Servizi con il Programma Comunale delle Opere Pubbliche	17
Art. 21 – Criteri di prevalenza	17
Art. 22 – Raccordo con il PTC del Parco Regionale Pineta di Appiano Gentile e Tradate	17
Art. 23 – Disciplina dei servizi comunali esistenti	17
Art. 24 – Indagini di caratterizzazione ambientale	17

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto ed efficacia delle norme del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi (PdS), unitamente al Documento di Piano (DdP) e al Piano delle Regole (PdR), è articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT).
2. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. n° 12/2005. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.
3. 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.
4. Previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale, il PdS non ha termini di validità, ed è sempre modificabile al fine di un suo costante aggiornamento, dipendente dalla domanda di servizi della città.
5. Il Piano dei Servizi:
 - concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi, unitamente al Piano Casa;
 - 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 l'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.

Art. 2 – Elaborati del Piano dei Servizi

1. Il PdS si compone degli elaborati, delle tavole e dei fascicoli qui elencati:

PdS Elaborati illustrativi

- PdS01 - Relazione
- PdS02 – NTA – Norme Tecniche di Attuazione

PdS Schede e Tavole

PdS – Quadro Conoscitivo

- PdS03 – Schede dei servizi pubblici esistenti
- PdS04 – Servizi pubblici esistenti

PdS – Quadro Progettuale

- PdS05 – Carta delle previsioni
- PdS06 – Rete Ecologica Comunale e percorsi ciclopedonali
- PdS07 – Rete dei percorsi ciclopedonali
- PdS08 – Classificazione e calibri della rete stradale

2. E' indifferente, ai fini della conformità delle tavole, che queste siano riprodotte in veste grafica a colori o in b/n.

Art. 3 – Definizioni

1. Ai sensi dell'art. 9, comma 10 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., si definiscono servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzate tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente, eventualmente servita.
2. Ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., si definiscono servizi indispensabili quei servizi e quelle attrezzature, anche private, purchè oggetto di asservimento, convenzionamento o accreditamento, che si riconoscono come prioritariamente necessari e indispensabili per il soddisfacimento delle esigenze fondamentali della città e del bacino territoriale di gravitazione.
3. Previa stipula di convenzione tra il comune e le parti interessate, rappresentano attrezzature d'interesse comune per servizi religiosi, gli immobili utilizzati da confessioni religiose aventi una presenza diffusa, organizzata e stabile nell'ambito del territorio comunale, ed i cui statuti esprimano il carattere religioso e loro finalità istituzionali.
4. Tali servizi sono computati nelle dotazioni urbanistiche di legge.
5. Oggetto, durata, caratteristiche prestazionali e modalità di gestione dei servizi, sono definiti dalla convenzione o regolamento d'uso, dall'atto di asservimento o da quello di accreditamento.

Art. 4 – Parametri urbanistici

1. Per la definizione dei parametri urbanistici si rimanda all'art. 6 delle norme del Piano delle Regole.

Art. 5 – Durata e decadenza dei vincoli

1. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera dell'Amministrazione Comunale, di attrezzature e servizi previsti dal presente piano, hanno la durata di 5 (cinque) anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.
2. I vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Amministrazione Comunale, nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.
3. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine di 5 (cinque) anni, 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.
4. 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 dell'Amministrazione Comunale.
5. Sugli edifici esistenti assoggettati alla disciplina delle presenti norme, nella fase transitoria all'attuazione delle suddette previsioni, sono sempre ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo. Il tutto senza alcuna modifica della destinazione d'uso edilizia già assentita alla data di entrata in vigore del presente piano.

Art. 6 – Flessibilità realizzative delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

1. I servizi indicati con apposita simbologia sulle aree esistenti e di nuova previsione nella Tavola PS02 –Carta delle previsioni hanno carattere indicativo e, pertanto, sulle predette aree, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente 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.
2. Il disposto di cui al precedente comma non si applica alle aree che accolgono attrezzature religiose, o che sono destinate alle attrezzature stesse, che, ai sensi dell'art. 72, comma 1° della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., nel Piano dei Servizi sono specificatamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali.

Art. 7 – Modalità di attuazione

1. E' prevista l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale o l'asservimento all'uso pubblico di tutte le aree classificate come "Attrezzature di interesse comune", ad eccezione degli edifici di culto e per i servizi parrocchiali (e le relative pertinenze) dei servizi gestiti da soggetti privati.
2. L'iniziativa pubblica per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale classificati come "Attrezzature di interesse comune" è attuata mediante intervento edilizio diretto.
3. L'iniziativa privata per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale classificati come "Attrezzature di interesse comune" è attuata mediante permesso di costruire convenzionato o piano attuativo.
4. L'iniziativa privata per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale classificati come "Attrezzature di interesse comune" è consentita se nella normativa dei singoli ambiti del Documento di Piano e/o del Piano delle Regole è ammessa la destinazione "Usi di interesse comune", come definita dall'art. 7, comma 6, punto 6 delle norme del Piano delle Regole (elaborato PdR10). In tali casi, la normativa tecnica di attuazione di riferimento (indici, parametri, modalità di intervento, ecc.) è quella definita per l'ambito di appartenenza.
5. In tutti gli ambiti del territorio comunale è ammesso l'allestimento temporaneo di spazi aggregativi all'aperto per sagre, fiere, feste popolari, manifestazioni sportive, ecc. Tali allestimenti, in caso di iniziative private, saranno in ogni caso soggette alle prassi autorizzative previste dall'Amministrazione Comunale e dalla normativa di riferimento. Qualsiasi manufatto posto in essere per lo svolgersi di attività temporanee non specificatamente ammesse dalle normative di piano dovrà essere rimosso a distanza di 24 ore dalla conclusione dell'evento, a cura dei promotori.
6. In tutte le tipologie di aree per servizi è ammesso l'insediamento di chioschi per edicole e giornali, distributori dell'acqua e similari, al servizio dei fruitori delle aree pubbliche e di uso pubblico, previo idoneo titolo abilitativo. Tali interventi non sono assoggettati al reperimento delle quote di servizi pubblici e di uso pubblico previste dal Titolo III delle presenti norme.

Art. 8 – Opere di urbanizzazione

1. Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di aree, opere e servizi che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Ai sensi dell'art.4 della Legge n° 847/1964, essi sono:

- a) sedi viarie;
- b) spazi di sosta e parcheggio a servizio diretto degli edifici;
- c) fognatura;

- d) rete idrica;
 - e) rete energia elettrica e gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) rete telefonica;
 - h) spazi di verde attrezzato a servizio diretto dei singoli edifici;
 - i) impianti cimiteriali;
 - j) altre reti tecnologiche canalizzate;
 - k) parcheggi pertinenziali e non, ai sensi dell'art.69 della L.R. n°12/2005 e s.m.i..
2. Urbanizzazione secondaria
L'urbanizzazione secondaria riguarda, l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previste dall'art.44 della Legge n° 865/1971 e dagli artt.3 e 5 del D.M. n° 1444/1968 e precisamente:
- a) asili nido;
 - b) scuole materne;
 - c) scuole dell'obbligo;
 - d) mercati di quartiere;
 - e) delegazioni comunali;
 - f) impianti sportivi di quartiere;
 - g) centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
 - h) aree a verdi di quartiere.
- Costituiscono inoltre opere di urbanizzazione secondaria:
- i) impianti di depurazione (Legge n° 475/88);
 - j) edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi come disciplinate dalla parte II, Titolo IV, Capo III della L.R. n° 12/2005;
 - k) attrezzature fisse destinate dagli enti di cui all'art. 1.1 della Legge n° 206/2003 all'attività di oratorio e similari.
3. Le piste e i percorsi ciclabili e pedonali in relazione alla collocazione territoriale, alle caratteristiche tecniche e funzionali potranno essere considerate tra le opere di urbanizzazione primaria oppure secondaria.

Titolo II – DISCIPLINA DEI SERVIZI

Art. 9 – Categorie di servizi

1. In coerenza con l'art. 9, comma 2, della LR n° 12/2005 e s.m.i., il piano distingue i servizi in base alla loro rilevanza comunale e sovracomunale.
2. I servizi a scala sovracomunale si riferiscono a quelle funzioni territoriali esistenti, o previste negli ambiti strategici e di rigenerazione urbana, su cui gravita o graviterà un flusso di popolazione non residente all'interno del comune di Vedano Olona.
3. I servizi a scala comunale si riferiscono a quelle funzioni territoriali esistenti, o previste di piano, su cui gravita o graviterà una popolazione stabilmente residente all'interno del territorio comunale.
4. Le aree destinate a servizi sono identificate, mediante apposito simbolo grafico per le diverse categorie nella Tavola PdS04 e nella Tavola PdS05 del Piano dei Servizi.
5. I servizi a scala comunale sono disciplinati con maggior dettaglio nel successivo art. 10.

Art. 10 – Servizi a scala comunale

1. Destinazioni d'uso: pubblici servizi, impianti tecnologici e viabilità.
2. Gli indici di edificabilità fondiaria di cui ai successivi comma, sono da intendersi quali parametri di riferimento indicativi che possono essere oggetto di modifiche in aumento o in diminuzione in relazione alla effettiva consistenza delle opere pubbliche e di interesse pubblico approvate.
3. In relazione alle dimensioni, alla localizzazione e alla tipologia del servizio di interesse pubblico o privato di interesse, negli interventi di nuova costruzione o ampliamento, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi per automobili, motociclette e biciclette.
4. Classificazione dei pubblici servizi

a) Istruzione - I

Destinazioni ammesse: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, come specificate nel PdS.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

- IF = 1,50 mq/mq
- Altezza dell'edificio = max 12,50 m.

b) Attrezzature di interesse comune – Ac; Servizi sanitari e socio-assistenziali – ssa; Servizi religiosi e per il culto - sc

Destinazioni ammesse: costruzioni di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali (comprese Comunità Alloggio Sociale per Anziani, come definita dalla DGR n° X/7776), sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, come specificato nel PdS.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

- IF = 1,50 mq/mq
- Altezza dell'edificio = max 12,50 m; nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, l'altezza non potrà essere superiore a quella degli edifici oggetto di ampliamento.

Anche se non espressamente indicati negli elaborati di Piano, sono da considerare di interesse comune le attrezzature gestite da enti e cooperative a fini sociali che garantiscono, tramite convenzionamento un uso delle attrezzature da parte del Comune; per tali attrezzature è consentito, tramite intervento edilizio diretto, la possibilità di incremento volumetrico di edifici esistenti pari al 30% della SL esistente, da realizzarsi all'interno, in continuità e coerenza con l'involucro edilizio. Per il potenziamento di attività e servizi privati di uso pubblico, come definiti dal punto b), al fine di garantire la funzionalità delle attività svolte e la piena efficienza del servizio erogato, è prevista la possibilità di incrementare la superficie lorda esistente, fino ad un massimo di 600 mq, anche mediante

la realizzazione di involucri edilizi esterni a quelli esistenti. Tali nuovi involucri dovranno inserirsi con armonia e coerenza nel contesto preesistente.

c) Verde urbano (V), sport e tempo libero (S)

Destinazioni ammesse: parchi, giardini, aree attrezzate per il gioco e per il tempo libero, come specificate nel PdS.

In conformità alle destinazioni d'uso ammesse e per le sole costruzioni per il gioco e lo sport, si applicano i seguenti indici e parametri:

- per gli impianti coperti: IF = 1,00 mq/mq
- per gli impianti scoperti: IF = 0,80 mq/mq
- Altezza dell'edificio = 12,50 m.

E' ammesso l'intervento di cooperative, enti o privati che, costruendo gli impianti a proprie spese su aree di proprietà o in concessione d'uso, e con progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, garantendo il controllo pubblico sul servizio e un uso delle attrezzature da parte del Comune e dei cittadini.

d) Parcheggi - p

Destinazioni ammesse: parcheggi pubblici, anche multipiano, nel sottosuolo, guardiole per la custodia, servizi igienici.

Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione; sono comunque consentiti anche interventi da parte di operatori privati tramite convenzionamento o, nel caso di aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, o del semplice diritto di concessione di costruzione e gestione poliennale di suolo o sottosuolo.

Oltre che in queste zone, i parcheggi pubblici sono ricavati nelle Aree per la viabilità, come previste dalle presenti norme, anche se non espressamente indicate negli elaborati di Piano.

5. Nelle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di livello comunale si procede mediante intervento edilizio diretto.
6. Il Consiglio Comunale può concedere l'uso delle aree in diritto di superficie o di proprietà a Enti e/o privati che intendono costruire le attrezzature di cui ai punti precedenti, purchè stipulino convenzione con il Comune, da registrarsi in atti pubblici, contenente impegni in merito all'uso di tali attrezzature che ne garantiscano l'uso pubblico a condizioni convenute. In quest'ultimo caso, il Consiglio Comunale, approvando la convenzione di cui sopra, valuta anche il progetto edilizio allegato alla convenzione stessa, che è quindi oggetto di concessione solo dopo la approvazione da parte del Consiglio Comunale.
7. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere l'utilizzo di parcheggi pubblici al servizio di attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, al fine di garantire idonea dotazione di spazi destinati a parcheggio per le suddette attività economiche, senza penalizzarne l'utilizzo pubblico. A tal fine, dietro richiesta da parte del soggetto interessato, verrà definita apposita convenzione d'uso dei parcheggi interessati che dovrà definire durata, periodo di utilizzo, numero di parcheggi interessati, canone di utilizzo del suolo e oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. Per quanto riguarda l'ambito denominato "Villa Monetti", classificato come "Servizio sanitario socio-assistenziale -ssa (compresa Comunità Alloggio Sociale per Anziani)", non si applicano i parametri di cui al comma b) del presente articolo, ma si rimanda in toto a quanto previsto dall'art. 32 delle norme del Piano delle Regole, compresa la necessità di prestare particolare attenzione al parco preesistente rispettando le indicazioni di cui agli "Obiettivi di qualità paesistica" previsti dal sopracitato articolo. In detto ambito, gli interventi dovranno attuarsi mediante piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato.

Art. 11 – Rete Ecologica

Indirizzi generali per la rete ecologica

1. Si definisce “*Rete Ecologica*” 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 periurbane ed extraurbane. Nel caso in esame, la matrice naturale primaria risulta quella costituita dalle aste fluviali del fiume Olona e del Torrente Quadrona e dalle aree boscate, che ricadono nell’area protetta del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.
2. Costituisce “*ecosistema*” l’insieme degli elementi fisico-biologici che concorrono a creare specifiche unità naturali (unità ecosistemiche), tra cui figurano boschi, filari e zone umide.
3. Gli elementi costitutivi della rete ecologica sono i seguenti:
 - Matrice primaria;
 - Core Areas di livello primo e secondo;
 - Corridoi ecologici;
 - Corsi d’acqua minori da riqualificare ai fini polivalenti;
 - Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica.

Detti elementi sono parte della rete ecologica individuata dal PTCP sull’area vasta come progetto strategico paesistico-territoriale di livello sovracomunale.

4. 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.
5. Per la realizzazione della rete ecologica si dovranno 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.
6. Con successivo provvedimento il Comune stabilisce specifici interventi di riqualificazione ecologica, paesistica ed ambientale degli ambiti agricoli e boscati, in particolare nelle aree individuate dal PTCP e dal Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate come essenziali per la funzionalità della rete ecologica.

Prescrizioni specifiche per la rete ecologica comunale

7. La rete ecologica provinciale è stata recepita ed integrata a scala locale mediante l’individuazione di corridoi di scala territoriale e locale, come evidenziato nella tavola PdS06 – Rete Ecologica Comunale, in stretta relazione con gli ambiti agricoli di interesse ambientale e paesistico regolati dalle presenti norme.
8. Sulla tavola della disciplina delle aree urbane, sono inoltre individuate le aree agricole di tutela ambientale e paesistica ai fini della salvaguardia della rete ecologica comunale. Tali aree non

- edificate di carattere naturale o semi-naturale rappresentano elementi di continuità e di penetrazione della rete ecologica nelle aree del tessuto urbano. Il piano prescrive interventi finalizzati alla loro conservazione, riconoscendone la particolare valenza ecologica e paesaggistica.
9. Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione della vegetazione esistente, nonché dei caratteri geomorfologici. In questi ambiti è vietata l'edificazione. Gli interventi nella suddetta zona sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservazione dei caratteri ambientali, naturali o boschivi, in riguardo agli elementi morfologici geologici e storici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale. Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato e contigue ad altre aree agricole e boschive, sono inedificabili.
 10. In queste zone di interesse ambientale e paesistico sono ammessi i seguenti interventi:
 - realizzazione e manutenzione di infrastrutture tecniche di bonifica, di difesa idraulica e di difesa del suolo;
 - realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità, purché correttamente inseriti nell'ambiente anche mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;
 - realizzazione di attrezzature e servizi di tipo pubblico: posti di ristoro, percorsi ciclopedonali e spazi di sosta lungo i tracciati esistenti;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi esistenti.
 11. 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.
 12. Tra le aree di particolare interesse caratterizzate dalla presenza dei corsi d'acqua e delle relative aree di pertinenza fluviale, rientra quella del torrente Quadronna che si connota quale corridoio ecologico di connessione tra gli habitat del fiume Olona e le zone boschive della fascia collinare. Il piano individua tale elemento come meritevole di valorizzazione in quanto ambito di tutela del corso d'acqua e del paesaggio fluviale comprendente:
 - l'alveo del corso d'acqua;
 - le aree golenali e spondali interessate dalle variazioni di portata del corso d'acqua;
 - le rive e le scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico;
 - le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'habitat fluviale;
 - altre aree di transizione tra il corso d'acqua e le zone edificate considerate quali aree di rispetto del corso d'acqua e delle sue aree di pertinenza.
 13. In tali ambiti è vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi, ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e regimazione, nonché 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).
 14. In tali aree è vietata la posa di nuove recinzioni e, in caso di sostituzione di quelle esistenti, dovranno essere rimossi gli elementi che impediscono il transito della fauna terrestre (muri, muretti, ...).

Corridoi ecologici

15. Nelle tavole del piano sono indicati i “*corridoi ecologici*”. Si definiscono “*corridoi ecologici*” quelle fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.
16. L’indirizzo del PGT è 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.
17. Il PGT individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione.
18. Nelle tavole del piano sono indicati con apposito segno grafico le *interferenze delle reti infrastrutturali di nuova previsione con la rete ecologica*, in particolare con i corridoi ecologici; il progetto di dette nuove reti infrastrutturali, dovrà essere sottoposto a specifica valutazione di incidenza e garantire con idonee misure la salvaguardia della continuità dei varchi.
19. In corrispondenza del tracciato dell’ “Autostrada regionale Varese-Como-Lecco (tratta Varese-Como” e del “Peduncolo di Vedano Olona”, ritenuti obiettivi di interesse regionale è individuato un “corridoio di salvaguardia”, ai sensi della DGR n° VIII/8579 del 03 dicembre 2008. Per tali aree valgono le misure di salvaguardia di cui al punto 2 della citata delibera.
20. I progetti di intervento di cui al comma precedente, in quanto interessano aree individuate all’interno della Rete Ecologica Comunale e del proposto ampliamento del PLIS Valle del Lanza, dovranno essere orientati:
 - a) alla creazione di neo-ecosistemi con finalità di miglioramento dell’inserimento paesaggistico delle nuove infrastrutture;
 - b) alla contestualità degli interventi di minimizzazione e compensazione ambientale con la realizzazione delle infrastrutture per favorire la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali;
 - c) a garantire la continuità della rete della mobilità dolce definita dal Piano dei Servizi e comprendente anche il tracciato di interesse regionale “PCIR 2 – Pedemontana Alpina”;
 - d) a definire appositi progetti di incremento della dotazione arborea arbustiva lungo l’intero sviluppo del corridoio di salvaguardia.
21. Tali opere saranno poste a carico dei soggetti attuatori delle previsioni infrastrutturali.

Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica

22. Nelle tavole del piano sono indicati i “*varchi*” in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l’andamento dell’espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.
23. Al fine di preservare la continuità e funzionalità dei corridoi ecologici e non pregiudicare la funzionalità del progetto di rete ecologica provinciale, il PGT mira ad evitare la saldatura dell’edificato e a riequipaggiare, con vegetazione autoctona, tali zone.
24. In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:
 - a) in corrispondenza di ciascun varco dovrà essere evitata la saldatura dell’urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo ineditato tra due fronti, tali da garantire la continuità del corridoio ecologico. È pertanto vietata ogni edificazione in tali aree, anche se a scopo agricolo;
 - b) nell’ambito dei programmi di rimboschimento dovrà essere data priorità agli interventi in tali zone.

25. Il Comune concorda con la Provincia, le azioni da attivare ai fini del raggiungimento degli obiettivi perseguiti.

Art. 12 – Fasce di rispetto stradale, cimiteriale e rispetti in genere

1. I vincoli di carattere amministrativo di cui al presente articolo, sono rappresentati graficamente nella Tavola DdP11 – Vincoli e nella Tavola PdR06 – Carta dei vincoli, a cui si rimanda per la consultazione.
2. Nelle zone e fasce di rispetto stradale non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra, tranne che per impianti di interesse e di uso pubblico. In esse potranno trovar sede i parcheggi. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art.3 del T.U. dell'edilizia n° 380/2001 e dell'articolo 27 della L.R. n° 12/2005. Sono consentiti anche gli interventi di cui al punto d) del suddetto art.3, purché gli organismi edilizi non modificano l'ambiente configurato dal patrimonio verde esistente ed escludendo comunque le demolizioni e le ricostruzioni. Dovrà essere prodotta in sede di richiesta di intervento l'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela.
3. Nelle zone e fasce di rispetto stradale potrà essere consentita, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante.
4. Lungo le strade, e con accesso esclusivamente dalle stesse, potranno sorgere inoltre stazioni di servizio e pensiline alle fermate dei "bus". Le relative strutture dovranno essere costituite da elementi facilmente rimovibili e architettonicamente decorosi.
5. Per quanto riguarda i rispetti stradali non individuati nelle tavole di azionamento, si rimanda alle norme generali in materia di sicurezza stradale vigenti al momento della richiesta di edificazione.
6. Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite recinzioni delle aree di pertinenza di edifici fatti salvi eventuali nulla osta degli enti proprietari.
7. Nelle zone di rispetto cimiteriale, come indicate nella tavola dei vincoli del Documento di Piano (Tavola DdP11), di cui all'art.338 T.U. delle Leggi Sanitarie n° 1265/1934 e della Legge n° 983/1957, non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra, tranne che per i parcheggi d'uso pubblico posti in superficie e, alla sola Amministrazione Comunale, la costruzione, a carattere provvisorio, di chioschi per la vendita di fiori, ceri, anche attraverso convenzionamento con privati. La fascia di rispetto cimiteriale potrà essere modificata a seguito dell'approvazione del Piano Cimiteriale ai sensi della L.R. n° 6/2004.
8. E' ammesso l'ampliamento del cimitero previa eventuale riduzione della fascia di rispetto e compatibilmente con i limiti stabiliti dal D.P.R. n° 285/90.
9. Come specificato nella relazione geologica, le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile sono indicate ai sensi del D.Lgs. n° 258/2000, art. 5, comma 4. Le aree di rispetto sono state individuate con i criteri geometrico ad esclusione della fascia di rispetto dei pozzi, per i quali la fascia di rispetto è stata ridefinita mediante specifico studio idrogeologico così come riportato in cartografia.
10. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 comma 6 del citato decreto legislativo (tra le quali l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto dei pozzi idrici, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.Lgs.n° 258/2000, è subordinata alla effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR n° 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite

prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi. Nelle aree circostanti i pozzi idrici per la distribuzione di acqua potabile dovranno essere rispettate le Norme di cui al D.Lgs. n° 152/1999 e successive modificazioni ed integrazioni. La Tavola DdP11 identifica i pozzi pubblici e la geometria delle fasce di rispetto

11. L'area di rispetto dell'impianto di depurazione ha un'estensione di m. 100.
12. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto dell'impianto di depurazione sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), dell'art.3 del T.U. dell'edilizia n°380/2001 e dell'articolo 27 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

Titolo III – DOTAZIONI DI SERVIZI E MONETIZZAZIONI

Art. 13 – Dotazione minima di servizi per destinazioni residenziali

1. La dotazione minima richiesta per funzioni residenziali sottoposte a Piano Attuativo è disciplinata dall'elaborato DdP03 – Schede degli Ambiti Strategici e di Rigenerazione Urbana del Documento di Piano.
2. La dotazione minima richiesta per funzioni residenziali è pari a 26,5 mq per abitante teorico, inteso come corrispondente a 150 mc di nuova edificazione.

Art. 14 – Dotazioni minima di servizi per attività industriali-artigianali e attività terziarie, direzionali e ricettive

1. La dotazione minima richiesta per l'insediamento di attività economiche sottoposte a Piano Attuativo è disciplinata dall'elaborato DdP03 – Schede degli Ambiti Strategici e di Rigenerazione Urbana del Documento di Piano.
2. La dotazione minima richiesta per attività industriali-artigianali e attività terziarie, direzionali e ricettive, è stabilita dai seguenti criteri:
 - 20% della SL destinata ad attività industriali e artigianali;
 - 100% della SL destinata terziarie, direzionali e ricettive.

Art. 15 – Dotazioni minima di servizi per i nuovi insediamenti commerciali

1. La dotazione minima richiesta per l'insediamento di attività commerciali – Medie Strutture di Vendita e Grandi Strutture di Vendita - sottoposte a Piano Attuativo è disciplinata dall'elaborato DdP03 – Schede degli Ambiti Strategici e di Rigenerazione Urbana del Documento di Piano.
2. La dotazione minima richiesta per attività commerciali è stabilita dai seguenti criteri:
 - Esercizi di vicinato: 100% della SL;
 - Medie Strutture di Vendita – MSV1 fino a 600 mq di SdV: 100% della SL;
 - Medie Strutture di Vendita – MSV2 fino a 1.5000 mq di SdV: 150% della SL;
 - Grandi Strutture di Vendita: 200% della SL.
3. Nel caso di strutture commerciali unitarie le dotazioni minime di base sono calcolate sommando le aree relative alla destinazione commerciale e quelle relative ad altri tipi di destinazioni previste nel centro (paracommerciale, uffici, pubblici esercizi, ecc.).

Art. 16 – La dotazione di aree a servizi per interventi all'interno del tessuto urbano consolidato

1. Le aree a standard per interventi all'interno del territorio urbano consolidato che determinino la predisposizione di un Piano Attuativo o di un Permesso di costruire convenzionato, o conseguenti ad un cambio di destinazione d'uso, come disciplinato dall'articolo 52 della L.R. n° 12/2005, sono così dimensionate:
 - per le funzioni residenziali: 26,5 mq/abitante
 - per le funzioni produttive: 20% SL
 - per le funzioni direzionali, commerciali (fino a 150 mq di superficie di vendita), ricettive in genere: 100% SL
 - per le funzioni commerciali Medie Strutture di Vendita:
 - MSV1 fino a 600 mq 100% SL
 - MSV2 fino a 1500 mq 150% SL.

Art. 17 – L'istituto della monetizzazione – Norme generali

1. L'istituto della monetizzazione può essere utilizzato a fronte del valore economico generato dalla mancata cessione di aree per la "dotazione minima di servizi".

2. L'utilizzo della monetizzazione per gli ambiti sottoposti a Piano Attuativo è disciplinata dall'elaborato DdP03 – Schede degli Ambiti Strategici e di Rigenerazione Urbana del Documento di Piano.
3. Per gli interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, la dotazione minima di servizi è fissata in 26,5 mq/ab., l'istituto della monetizzazione può essere utilizzato fintanto che vengano rispettate due condizioni:
 - sia sempre verificato il rapporto minimo di 18,00 mq/ab.;
 - la mancata realizzazione delle dotazioni previste, non incida negativamente sulla reale dotazione di servizi e tantomeno sulla loro qualità complessiva.
4. In ogni caso è facoltà dell'Amministrazione Comunale, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, alla dimensione e alla localizzazione delle aree di interesse pubblico e alla effettive fruibilità da parte dei cittadini, richiedere una monetizzazione totale delle aree di interesse pubblico.
5. La monetizzazione è sempre possibile per interventi che riguardano l'insediamento di attività economiche, con esclusione delle attività commerciali, in cui potrà raggiungere la misura massima del 50% della SL in progetto.
6. In coerenza con l'art. 51 della LR n° 12/2005 e s.m.i., i valori minimi e massimi di riferimento per la quantificazione delle somme commisurate al valore economico dell'area da acquisire e effettivamente non ceduta, saranno stabilite da apposita delibera di Consiglio Comunale.
7. I proventi da monetizzazione possono essere utilizzati per l'acquisizione delle aree di interesse pubblico e per l'attuazione dei progetti previsti dal Piano dei Servizi.

Art. 18 – La monetizzazione nei nuovi insediamenti commerciali

1. La monetizzazione delle dotazioni per aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblici per gli esercizi di vicinato, è ammessa nei seguenti casi:
 - negli interventi commerciali all'interno del nucleo storico centrale;
 - per le superfici commerciali inferiori a 150 mq.
2. E' consentita, per le medie strutture di vendita, la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
3. E' comunque ammessa per le grandi strutture di vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 30% delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:
 - sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o ampliamento di una grande struttura di vendita;
 - per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
 - per concentrazione di medie strutture di vendita;
 - per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
 - per accorpamento di medie strutture di vendita;
 - per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
 - sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito di intervento, purchè ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

4. La monetizzazione delle dotazioni per aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, limitatamente alla quota destinata a parcheggio pubblico per gli esercizi di tipo paracommerciale ricadenti all'interno dei comparti produttivi o artigianali, non è ammessa per le attività di intrattenimento e spettacolo, soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:
- locali notturni
 - sale da ballo
 - sale da gioco o biliardo
 - bowling, bocciodromi, ecc.
 - teatri, cinematografi, auditorium, sale da concerto e da congressi.

Titolo IV –DISPOSIZIONI FINALI

Art. 19 – Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti norme, alla legislazione statale e regionale e alle disposizioni regolamentari vigenti.

Art. 20 – Coordinamento del Piano dei Servizi con il Programma Comunale delle Opere Pubbliche

1. In sede di formazione del bilancio comunale e di approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e i relativi aggiornamenti annuali (la cui adozione è di competenza della Giunta Comunale con propria deliberazione), si potrà procedere alla verifica dello stato d'attuazione del PdS e al suo eventuale adeguamento.
2. La sostenibilità dei costi delle previsioni del Piano dei Servizi sarà verificata in sede di Programma Triennale delle Opere Pubbliche e suoi aggiornamenti.

Art. 21 – Criteri di prevalenza

1. Nel caso si riscontrassero negli elaborati di cui all'art. 2 delle indicazioni contrastanti tra le tavole e le presenti norme, prevalgono queste ultime; tra le stesse tavole, prevalgono quelle a scala grafica di rappresentazione più bassa.

Art. 22 – Raccordo con il PTC del Parco Regionale Pineta di Appiano Gentile e Tradate

1. Per la disciplina degli interventi ricompresi nel Parco Regionale Pineta di Appiano Gentile e Tradate (in riferimento alla DGR n° 7/427 del 7 luglio 2000 di approvazione del PTC del Parco regionale Pineta di Appiano Gentile e Tradate, art. 19, comma 2, della LR n° 86/1983 e s.m.i.), si evidenzia la prevalenza dei contenuti dello strumento sovraordinato del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale rispetto al PGT: *"... le previsioni sono immediatamente vincolanti per chiunque e sono recepite di diritto nel PGT sostituendo eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute"*, ai sensi dell'art. 18, comma 4 della LR n° 86/1983.

Art. 23 – Disciplina dei servizi comunali esistenti

1. Le aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale comunali esistenti alla data di adozione del PGT, individuate nelle tavole del Piano dei Servizi, nonché quelle in corso di realizzazione alla stessa data, sono confermate nella loro destinazione.

Art. 24 – Indagini di caratterizzazione ambientale

1. Per la riconversione a servizi pubblici e di uso pubblico generale di aree interessate da attività industriale pregressa, si fa riferimento alle norme di attuazione del Piano delle Regole della componente geologica.