COMUNE DI COCQUIO TREVISAGO

Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATE A SEGUITO DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

PROGETTISTI

ARCH. FABRIZIO OTTOLINI

ARCH. UGO TARGETTI

ARCH. EKATERINA SOLOMATIN

DOTT. AGR. ALESSANDRO NICOLOSO

MAGGIO 2014

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI 3

Art. 1 - Piano dei Servizi - Generalità 3

Art. 2 - Elaborati del Piano dei servizi 3

Art. 3 - Attuazione del piano dei servizi 3

Art. 4 - Finalita' delle norme 5

Art. 5 - Indici e parametri urbanistici 5

Art. 6 - Opere di urbanizzazione primaria 5

Art. 7 - Opere di urbanizzazione secondaria 6

TITOLO II – SERVIZI PUBBLICI COMUNALI 8

CAPO I –SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE GENERALE 8

Art. 8 - Servizi esistenti o programmati dal piano dei servizi – altre attivita' non costituenti servizi . 8

Art. 9 – Servizi da reperire all'interno dei piani attuativi 11

Art. 10 – Opere e Servizi da reperire a carico dei Permessi di Costruire convenzionati 12

Art. 11 – Compensazione urbanistica e Reperimento di aree per servizi 13

Art. 12 – Servizi pubblici da reperire nelle Aree di trasformazione. 13

Art. 14 - Aree per servizi pubblici nei casi di cambio di destinazione d'uso con opere edilizie – aree per servizi da reperire nel caso di insediamento di attivita' commerciali o paracommerciali all'interno del tessuto urbano consolidato. 14

Art. 15 – Norme generali in materia di parcheggi 15

Art. 16 - Parcheggi di interscambio. 16

CAPO II - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 16

Art. 17- Edilizia residenziale pubblica 16

CAPO III – ATTREZZATURE TECNOLOGICHE 17

Art. 18 – Attrezzature tecnologiche di interesse generale 17

TITOLO III – SERVIZI PUBBLICI SOVRACCOMUNALI 18

Art. 19 - Servizi sovraccomunali 18

TITOLO II – SISTEMA INFRASTRUTTURALE 19

Art. 20 – Norme generali relative alla rete della viabilita', alle nuove infrastrutture, alla loro salvaguardia e al loro rispetto 19

Art. 21 – Strutture di servizio alla viabilita' 20

Art. 22 – Linea ferroviaria 20

TITOLO V – AREE A VOCAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA DI INTERESSE GENERALE 21

Art. 23 – Aree a vocazione ambientale e paesaggistica di interesse generale 21

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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.

Anche attraverso le presenti norme promuove la partecipazione e il coordinamento tra Comune, enti e privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi previsti.

Esso può essere modificato e aggiornato ai sensi della legislazione vigente. A tal fine 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 eventuali adeguamenti.

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

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 oltre che dalle presenti Norme Tecniche anche dai seguenti elaborati:

- Tav B.0 Individuazione dei servizi esistenti – scala: fuori scala
- tav B.1.1. Piano dei servizi – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- tav B.1.2. Piano dei servizi – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- tav B.1.3. Piano dei servizi – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- tav B.1.4. Piano dei servizi – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- Relazione

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) a seguito dell'attuazione delle aree di compensazione urbanistica individuate dal Piano delle regole e riportate sulla cartografia del Piano dei Servizi;

e) dal proprietario dell'area interessata o da altri 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.;

Di norma la realizzazione dei nuovi servizi indicati dal Piano dei servizi è riservata al Comune solo sulle aree già di proprietà comunale alla data di adozione del PGT.

Sulle altre aree ove sia prevista la realizzazione di nuovi servizi, se non già acquisite al demanio comunale, è di norma ammessa anche l'attuazione diretta dei proprietari o di privati. Tali previsioni non sono pertanto soggette a decadenza, pur restando possibile l'intervento diretto da parte del Comune previa acquisizione diretta delle aree od espropriazione dopo l'intervenuta dichiarazione di pubblica utilità a seguito di approvazione del progetto definitivo di opera pubblica.

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

Fanno eccezione i luoghi di culto e le strutture connesse, per i quali la natura di servizio è riconosciuta senza necessità di stipulazione della convenzione di cui al comma precedente.

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, di ambiti di compensazione. Sono inoltre qualificati come tali i servizi e le attrezzature, realizzati tramite iniziativa privata diretta, s 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.

In casi specifici il Piano dei Servizi può individuare ambiti destinati a servizi pubblici o di interesse generale la cui attuazione privata (alternativa all'intervento pubblico diretto) è subordinata alla redazione di un Piano Attuativo, all'attuazione di un'Area di trasformazione individuata dal Documento di Piano o all'emissione di un permesso di costruire convenzionato.

ART. 4 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti Norme Tecniche 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 grafiche del Piano dei Servizi – Indicazioni di Piano – scala 1/2.000 – sono individuate le specifiche funzioni pubbliche insediate o insediabili nelle aree destinate a servizi pubblici esistenti, di proprietà comunale o di enti (pubblici o provati), e 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 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Per gli interventi di realizzazione di attrezzature e servizi nelle aree individuate dal Piano dei Servizi si applicano le definizioni relative agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che sono un requisito necessario per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 28 della L.U. 18.7.1942 n. 1150 e sue successive modificazioni. Ai sensi del comma 3^ art.44 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 esse sono:

a) **Strade**

   Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b) Spazi di sosta o di parcheggio

Gli spazi pubblici necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti.

c) Fognature

I condotti idonei alla raccolta e allo scarico delle acque luride (nere) e meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana.

d) Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico.

f) Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

g) Pubblica illuminazione

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade di uso pubblico.

h) Spazi di verde attrezzato

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite preventivamente o contestualmente alla realizzazione degli interventi sia pubblici che privati, e comunque entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate, fatto salvo quanto diversamente disciplinato nelle specifiche convenzioni che regolano la realizzazione degli interventi.

ART. 7 - 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^ 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 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;

Le opere di cui al precedente comma sono pertanto sempre consentite all'interno degli ambiti produttivi o terziario commerciali. Esse non partecipano quindi alla capacità edificatoria prevista per i diversi ambiti. Laddove collocati in strutture edilizie, la superficie coperta di tali servizi deve comunque essere contenuta entro il 15% del R.c. ammesso per i singoli ambiti.

Nel caso di realizzazione di servizi a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le aree e le opere realizzate devono essere cedute gratuitamente al comune o assoggettate alla servitù di uso pubblico perenne.

TITOLO II – SERVIZI PUBBLICI COMUNALI

CAPO I –SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE GENERALE

ART. 8 - SERVIZI ESISTENTI O PROGRAMMATI DAL PIANO DEI SERVIZI – ALTRE ATTIVITA' NON COSTITUENTI SERVIZI

Le tavole grafiche del Piano dei servizi – Indicazioni di Piano – scala 1/2.000 – individuano le aree e gli edifici pubblici, esistenti o programmate dal Piano dei Servizi.

Per quanto riguarda i servizi pubblici esistenti, il Piano dei Servizi ne conferma, attraverso la sua cartografia e le presenti norme, il mantenimento con possibilità di ampliamento per ogni tipologia di servizio presente secondo le seguenti modalità:

1. per i servizi privati di interesse generale indicati dalla cartografia del PdS, possibilità di ampliamento degli edifici a servizi esistenti, sino al 10% delle volumetrie esistenti, con ricorso a permesso di costruire o titolo equipollente nel caso in cui l'incremento non superi i 150 mc o con ricorso a permesso di costruire convenzionato in caso di volumetrie eccedenti tale quantità;

2. per i servizi privati di interesse generale indicati dalla cartografia del PdS, possibilità di ampliamento degli edifici a servizi esistenti senza limitazioni previo apposito Piano Attuativo da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

3. per i servizi privati di interesse generale indicati dalla cartografia del PdS, possibilità di utilizzo delle superfici scoperte ad attività pertinenti i servizi esercitati, senza limitazioni e fatto salvo il rispetto del RLI in termini di rapporti drenanti delle aree scoperte;

4. per i servizi pubblici senza limitazioni previa approvazione di progetto di opera pubblica da parte degli organi dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto delle norme generali vigenti.

Per i nuovi servizi programmati dal PdS sulle aree identificate in cartografia con la sigla N.n vigono le seguenti prescrizioni e indicazioni:

1. area N1 – possibilità di realizzare unicamente opere di restauro dei resti archeologici e sistemazioni superficiali delle aree finalizzate a consentire l'accesso dei visitatori ai resti archeologici;

2. area N2 – possibilità di utilizzo di tutta l'area per l'ampliamento delle attività parrocchiali. Capacità edificatoria fondiaria di 0,8 mc/mq per l'area in ampliamento prevista dal PGT, con altezza massima di 2 piani fuori terra (h max 9,00);

3. area N3 – possibilità di realizzare unicamente servizi per la mobilità dolce e opere di verde di arredo;

4. area N4 – possibilità di utilizzo senza limitazioni per opere al servizio del plesso scolastico di S.Andrea, a seguito di approvazione di progetto di opera pubblica da parte dell'A.C., o di convenzionamento con il privato attuatore ai sensi del c.4 art.3 delle presenti NTA ;

5. area N5 – possibilità di realizzare strutture o servizi pubblici entro il limite di un R.c. = 5% della superficie di intervento, di servizio al Parco e a seguito di approvazione di progetto di opera pubblica da parte dell'A.C. o di convenzionamento con il privato attuatore ai sensi del c.4 art.3 delle presenti NTA ;

6. area N6 – possibilità di realizzare unicamente opere di rinaturalizzazione dell'area. E' vietata qualsiasi trasformazione urbanistica o edilizia in genere;

7. nelle aree indicate come possibili alternative di insediamento del Municipio è fissato, indicativamente, il limite di 700 mq di s.l.p. realizzabile. Con motivata delibera di approvazione di progetto di opera pubblica a ciò finalizzata potranno essere contemplate quantità superiori;

8. nell'area indicata con la lettera M4 è possibile l'insediamento anche di altre strutture di servizio individuate all'atto dell'approvazione di progetto di opera pubblica. Verso il fronte della SS394 è anche possibile l'insediamento di attività di servizio alla viabilità, anche di carattere privatistico, previa stipula con il Comune di convenzione a contenuto oneroso per il sottoscrittore;

9. negli edifici indicati con la lettera SP non vi sono limiti di insediamento per funzioni compatibili con la tipologia edilizia esistente. Sono anche possibili interventi di sostituzione edilizia.

La tavola A.3.3 del Documento di Piano individua, inoltre, le possibili alternative di futura localizzazione del nuovo centro sportivo. Tali indicazioni non sono conformative del regime giuridico dei suoli (che mantengono la destinazione agricola) nè costituisce vincolo espropriativo. La realizzazione di tale nuova struttura, da assoggettare a specifica procedura di assoggettabilità alla VAS (e se del caso alla VIC) si avvarrà dei meccanismi perequativi riconosciuti dal PGT, che, sin d'ora, attribuisce alle aree che saranno successivamente individuate una dotazione di diritti edificatori perequativi di 4.650 mc, da trasferire negli ambiti di trasformazione (ambito TR1) o negli altri comparti di completamento del PGT.

Alla scuola materna di Cocquio individuata con apposita grafia dalla tavola B.1.3 del PdS viene riconosciuto il ruolo di servizio pubblico sino alla sua riconversione residenziale

Il soddisfacimento del fabbisogno di aree per servizi alla popolazione prescritto dall'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12, (18 mq abitante) è verificato in riferimento alla dotazione di servizi pubblici (esistenti o programmati) così come definiti dal 2^ comma del precedente articolo 2.

Con apposito segno grafico, sulla tavola B.1.4 del Piano dei servizi è individuata una **struttura sportiva privata non convenzionata** con il Comune ai sensi del comma 10 art.9 della L.R.12/05. Essa quindi **non costituisce servizio pubblico o di interesse generale**.

Essa è inserita nel Piano dei Servizi perchè è sempre possibile, su iniziativa del proprietario, il convenzionamento di cui sopra, senza che ciò costituisca variante al Piano dei Servizi o al Piano delle regole. In caso di stipula della convenzione si applicheranno le disposizioni di cui al 2° comma punti 1, 2 e 3.

In assenza di convenzionamento di cui al comma 10 art.9 della L.R.12/05 sono ammesse le seguenti modalità di intervento

- possibilità di realizzare nuove strutture sportive e accessorie coperte con R.c. e s.l.p nel limite del 40% dell'area individuata dalla tavola B.1.4 del PdS, con ricorso a permesso di costruire convenzionato;
- oggetto del permesso di costruire convenzionato sarà la realizzazione del parcheggio pubblico limitrofo, indicato alla tavola B.1.4 del PdS. Il Permesso di costruire convenzionato sarà presentato all'atto del primo intervento di ampliamento delle superfici scoperte presenti o all'atto del primo intervento di ampliamento/nuova realizzazione di edifici. Per gli interventi successivi, nei limiti insediativi sopra indicati, potrà essere utilizzato qualunque altro titolo diretto equipollente al permesso di costruire.
- possibilità di utilizzo delle superfici scoperte ad attività pertinenti i servizi esercitati, senza limitazioni;
- è prescritto il rispetto del RLI in termini di rapporti drenanti delle aree scoperte (15% dell'area di pertinenza).

ART. 9 – SERVIZI DA REPERIRE ALL'INTERNO DEI PIANI ATTUATIVI

Il Piano dei Servizi definisce la quantità di aree per servizi pubblici da reperire all'interno dei Piani Attuativi previsti dal Piano delle Regole.

Considerato che in più di un caso l'estensione dei piani attuativi previsti dal presente PdR non consente la realizzazione di nuclei di servizi pubblici significativi, laddove la cartografia del PdR non individui espressamente il reperimento di aree per i servizi all'interno degli ambiti assoggettati a P.A., o le preveda in misura parziale, dovranno comunque essere obbligatoriamente ricavate le aree per parcheggi d'uso pubblico pari a 4 mq ogni 100 mc di volume edificato, recuperato o ristrutturato per le destinazioni residenziali, al 5% della Sf di intervento per le destinazioni produttive secondarie e al 50% della s.l.p. per le destinazioni terziario commerciali.

Laddove le tavole grafiche del Piano dei Servizi o del Piano delle regole non individuino espressamente le aree da cedersi per la realizzazione di servizi pubblici è facoltà dell'Amministrazione prevedere il soddisfacimento delle dotazioni minime di servizi previste dal presente articolo attraverso il meccanismo della monetizzazione.

Inoltre laddove le tavole o gli atti del PGT prevedano un'eventuale maggiore quantità di aree da cedersi per servizi pubblici a carico di specifici PA, tale maggior quantità dovrà comunque ritenersi vincolante. Per quanto concerne invece le aree all'interno dei P.A., è facoltà dell'Amministrazione comunale consentire, in sede di approvazione di ciascun piano attuativo, modifiche alle indicazioni eventualmente contenute sulle tavole di azzonamento del Pdr o del Pds.

La quantità unitaria minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, come elencate al precedente articolo 7, da cedere al comune gratuitamente in caso di pianificazione attuativa è così determinata:

a) per la residenza 26,50 mq ogni 100 mc di volume (V) oggetto di intervento;

b) per gli insediamenti produttivi secondari il 20% della superficie fondiaria (Sf) destinata ai nuovi insediamenti;

c) per gli insediamenti terziario-commerciali e di servizio il 100% della Superficie lorda di pavimento (Slp) da edificare.

L'Amministrazione Comunale potrà disporre la monetizzazione, parziale o totale, delle aree dovute ai sensi del presente articolo.

Il PdS individua nella sua cartografia gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa con carattere strategico rispetto al sistema dei servizi pubblici per la specificità delle previsioni pubbliche per essi formulate dal PGT. Per tali aspetti, esplicitamente dichiarati nei diversi atti del PGT, non potrà procedersi a monetizzazione.

Nei Piani di Recupero individuati dalle tavole del PdR o proposti da privati all'interno del perimetro del Centro storico l'entità delle aree da reperire o monetizzare per la realizzazione di servizi pubblici è pari a quella indicata al precedente comma applicata all'eventuale incremento volumetrico o di Slp contemplato dal Piano di recupero rispetto all'esistente. In ogni caso sono sempre da reperire le quantità minime di parcheggi pubblici pari a 4 mq ogni 100 mc di volume edificato, recuperato o ristrutturato4 mq ogni 100 mc di volume edificato, recuperato o ristrutturato per le destinazioni residenziali, al 5% della Sf di intervento per le destinazioni produttive secondarie e al 50% della s.l.p. per le destinazioni terziario commerciali. L'Amministrazione Comunale potrà disporre che il soddisfacimento delle quantità di aree pubbliche indotte possa essere assolto anche con cessione di immobili recuperati, oppure che le aree dovute vengano monetizzate laddove ciò non pregiudichi la funzionalità dell'assetto urbano del centro storico.

ART. 10 – OPERE E SERVIZI DA REPERIRE A CARICO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

Il PGT individua in particolari casi (con l'ausilio della cartografia del PdS, del PdR o con le NTA), le aree per opere di urbanizzazione di interesse generale da reperire all'interno degli interventi regolati da permessi di costruire convenzionati. La realizzazione di tali opere è posta in carico allo stesso permesso di costruire convenzionato per la porzione ricompresa o antistante al comparto soggetto a convenzionamento.

In tutti gli interventi con realizzazione di una volumetria assegnata all'ambito regolato dal Permesso di costruire convenzionato superiore a 1.000 mc (residenza) o a 2.000 mq di s.l.p (produttivo), ad eccezione di quelli comportanti interventi su edifici esistenti (PCR 3 e PCR21), è sempre dovuto il reperimento degli spazi per parcheggi pubblici nella misura di 3 mq ogni 100 mc. E' fatta salva la possibilità dell'A.C. di procedere alla monetizzazione delle aree dovute, anche per parcheggi, laddove le quantità da cedere non consentano la realizzazione di nuclei di servizi o parcheggi ritenuti funzionali.

Il PdS individua nella sua cartografia gli ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato con carattere strategico rispetto al sistema dei servizi pubblici per la specificità delle previsioni pubbliche per essi formulate dal PGT. Per tali aspetti, esplicitamente dichiarati nei diversi atti del PGT, non potrà procedersi a monetizzazione.

ART. 11 – COMPENSAZIONE URBANISTICA E REPERIMENTO DI AREE PER SERVIZI

In attuazione a quanto dettato dal Documento di Piano (tavola A.3.3 e art.6 del DdP) il Piano dei Servizi indica le aree per servizi pubblici da reperirsi con il meccanismo della compensazione urbanistica, ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 della LR 11 marzo 2005, n. 12, applicando i criteri normativi indicate dal PdR per i diversi ambiti.

In attuazione a quanto prescritto dall'art. 7.1, lett e), delle NTA del Documento di Piano, l'indice volumetrico di compensazione attribuito alle aree di compensazione da conferire al patrimonio comunale è di 0,30 mc/mq di superficie conferita alla proprietà comunale.

Il reperimento di aree per servizi pubblici afferente agli interventi privati in ambiti di compensazione urbanistica si intende soddisfatto con la cessione delle aree di generazione a destinazione pubblica.

Per tutti gli interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato che comportino la realizzazione di una volumetria superiore a 1.000 mc devono comunque reperirsi, in aggiunta alle quantità di aree cedute con il meccanismo della compensazione, spazi per parcheggi pubblici nella misura di 3 mq ogni 100 mc. E' fatta salva la possibilità dell'A.C. di procedere alla monetizzazione delle aree dovute, anche per parcheggi, laddove le quantità da cedere non consentano la realizzazione di nuclei di servizi o parcheggi ritenuti funzionali.

ART. 12 – SERVIZI PUBBLICI DA REPERIRE NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE.

Nel seguito, ad integrazione di quanto previsto dalle specifiche schede degli ambiti di trasformazione allegati alla Norme di attuazione del Documento di Piano, sono specificati ulteriori elementi di quantificazione o qualificazione delle aree pubbliche da reperirsi nei diversi ambiti.

1) <u>Ambito di trasformazione TR1.</u>

Come indicato dal Documento di Piano l'ambito è suddiviso in due sub comparti. Ciascuno di essi partecipa in modo specifico alla costruzione degli elementi della città pubblica:

a) sub-ambito di via Maletti

- la Piazza da realizzarsi sull'area di via Maletti dovrà avere una superficie minima di 2.500 mq;
- oltre alle quantità di parcheggi da porsi al servizio dell'area, da reperirsi nelle quantità di cui al precedente articolo 9 per le diverse destinazioni d'uso insediate, dovranno essere reperiti parcheggi al servizio del contesto urbano per ulteriori 1.000 mq;

b) sub-ambito di Contrada San Bartolomeo

- oltre a quanto indicato nella specifica scheda d'ambito del DdP dovranno essere reperiti in loco spazi per parcheggi pubblici secondo le quantità indicate al precedente articolo 9 per le diverse funzioni insediate;

2) <u>Ambito di trasformazione TR2.</u>

Il reperimento delle aree per servizi pubblici dovrà avvenire secondo le quantità individuate nel precedente art.9 per le singole destinazioni d'uso ammesse. E' ammessa la facoltà di monetizzazione delle aree per servizi non direttamente connesse alla realizzazione di parcheggi pubblici.

ART. 14 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI NEI CASI DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE EDILIZIE – AREE PER SERVIZI DA REPERIRE NEL CASO DI INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI O PARACOMMERCIALI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.

Il mutamento di destinazione d'uso da una qualunque destinazione preesistente (di aree o edifici) ad una funzione residenziale comportante opere edilizie soggette a permesso di costruire o titolo equipollente, se ammessa dalle presenti norme, comporta sempre l'insorgenza di un fabbisogno di aree per servizi pubblici. L'entità di tale fabbisogno è pari alla differenza tra il fabbisogno generato dalla destinazione originaria di cui al 5° comma, lettere b) e c) del precedente articolo 9 e il fabbisogno indicato alla lettera a) dello stesso articolo.

Allo stesso modo, il mutamento di destinazione con opere edilizie da una qualunque destinazione preesistente non residenziale (di aree o edifici) a direzionale specifica o a una funzione commerciale (o paracommerciale) non costituente attività di vicinato, se ammessa dalle presenti norme, comporta sempre l'insorgenza di un fabbisogno di aree per parcheggi pubblici, per un'entità pari a quella indicata dall'art.9 lettere c).

Le stesse quantità di cui ai comma precedenti devono essere garantite anche in caso di insediamento, all'interno del tessuto urbano residenziale, di attività commerciali di vicinato o di attività paracommerciali, se ammesse dalle NTA del PdR.

Nei casi sopra indicati l'Amministrazione Comunale può determinare l'entità delle eventuali monetizzazioni di tali aree.

Nei Centri storici il cambio di destinazione d'uso con l'insediamento di attività ricettive diffuse di cui all' art. 8 punto h2 delle NTA del PdR non determina mai l'insorgenza di fabbisogno per servizi pubblici.

Allo stesso modo, nel Centro Storico di Cerro e nei nuclei isolati di cui alla tavola C.3.4 l'insediamento di attività commerciali di vicinato o di attività paracommerciali di somministrazione di alimenti e bevande non comporta mai l'insorgenza di fabbisogno di servizi pubblici.

Fuori dai centri storici, il cambio di destinazione d'uso con l'insediamento di attività ricettive diffuse di cui all' art. 8 punto h2 delle NTA del PdR, determina un'insorgenza di aree per servizi pubblici limitata alla sola struttura centralizzata di ricevimento e accoglienza.

In tutti i casi di cambio di destinazione d'uso che comportino la necessità del reperimento di aree per servizi pubblici di cui ai precedenti comma, al fine di consentire la valutazione e la determinazione dell'Amministrazione Comunale in merito alla dislocazione delle aree da cedere o da asservire a uso pubblico, alla loro organizzazione, oppure alla loro eventuale monetizzazione, è prescritta la richiesta, quale titolo abilitativo, di un Permesso di Costruire convenzionato.

ART. 15 – NORME GENERALI IN MATERIA DI PARCHEGGI

I parcheggi del tessuto urbano comunale possono essere distinti in:

- parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, su area di proprietà comunale o da cedersi al comune e posti al servizio pressoché esclusivo degli insediamenti contermini;
- parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, cioè su area di proprietà comunale o assoggettati alla servitù di uso pubblico permanente se posti al servizio di una pluralità di domande di sosta, aventi carattere di utilità generale all'interno del tessuto urbano;
- parcheggi privati, da recuperarsi nei casi indicati dall'art.20 delle NTA del Piano delle Regole.

In caso di intervento tramite Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati devono essere garantite le quantità minime di parcheggi pubblici o assoggettati all'uso pubblico individuate al precedente articolo 9 e 11.

In riferimento al tipo di domanda di sosta da soddisfare (se di carattere generale o meno) l'Amministrazione Comunale determina se la dotazione di parcheggi pubblici definita dall'art.9 (o relative quote) sia da considerare di urbanizzazione primaria o di urbanizzazione secondaria. Ciò sia in riferimento alle conseguenti determinazioni relative allo scomputo degli oneri di urbanizzazione, sia in merito all'eventuale monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria.

Le NTA del Piano delle regole specificano i casi di insorgenza di fabbisogno di parcheggi privati.

Tutte le quantità di cui sopra devono tradursi, dal punto di vista progettuale, nell'individuazione sugli elaborati di progetto di posti auto funzionali all'utilizzo.

A tal fine si definisce *posto auto* la superficie convenzionale di 25 mq destinata al parcheggio degli autoveicoli, comprensiva dello spazio di sosta e delle quote di corsello e di verde di arredo. Il calcolo dei posti auto si effettua dividendo la superficie a parcheggio fissata dalla norma di piano per la superficie convenzionale di 25 mq. Sugli elaborati di progetto dovrà essere individuato il numero minimo dei posti auto così calcolati. Le dimensioni minime di ogni posto auto individuato dagli elaborati progettuali dovranno essere di m. 5 di lunghezza e di m. 2,30 di larghezza.

ART. 16 - PARCHEGGI DI INTERSCAMBIO.

Le tavole grafiche del Piano dei Servizi individuano i parcheggi, esistenti o previsti, di interscambio tra sistema viario e la rete della ferroviaria.

Tale dotazione di parcheggi non concorre al calcolo di verifica del soddisfacimento delle aree per servizi pubblici di cui alla L.r.12/05.

L'area può essere utilizzata anche per l'insediamento di altri servizi pubblici, fatto salvo il mantenimento di una pari quantità di parcheggi, reperibili anche in modalità pluripiano o al piano interrato di eventuali edifici pubblici.

L'area può contenere inoltre tutte le infrastrutture e le attrezzature poste al servizio dell'attività di interscambio e della sosta di autoveicoli.

Nell'area possono essere introdotte modifiche nella destinazione d'uso attuale secondo i limiti di quanto indicato al precedente al punto 10, comma 2 del precedente art.8

CAPO II - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

ART. 17- EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Sulle aree contraddistinte dalla simbologia relativa all'edilizia economica e popolare sono presenti gli interventi di edilizia pubblica già realizzati nell'ambito dei piani di zona attuati ai sensi della Legge 167/62 o con altre modalità.

All’interno del Piano attuativo n°5 individuato dalla cartografia del Piano delle regole è prevista l’attuazione di una premialità volumetrica pari a 2.500 mc aggiuntivi in caso di realizzazione di tutta la volumetria assegnata in regime di edilizia convenzionata.

CAPO III – ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

ART. 18 – ATTREZZATURE TECNOLOGICHE DI INTERESSE GENERALE

Sono definite tali le attrezzature di interesse generale necessarie al funzionamento del territorio urbano.

A titolo esemplificativo rientrano tra di esse:

- centrali di produzione dell’energia elettrica o sottostazioni di trasformazione;
- centrali di pressurizzazione e distribuzione del gas metano;
- depuratori;
- pozzi di emungimento acqua potabile;
- centri di raccolta rifiuti, impianti per il trattamento, la separazione o la raccolta dei rifiuti;
- ecc.....;

Nelle aree individuate dal PdS, gli impianti tecnologici devono insediarsi nel rispetto delle normative di settore vigenti.

TITOLO III – SERVIZI PUBBLICI SOVRACCOMUNALI

ART. 19 - SERVIZI SOVRACCOMUNALI

Le tavole grafiche del Piano dei servizi – Indicazioni di Piano – scala 1/2.000 – individuano due ambiti di servizio che svolgono una funzione di carattere sovralocale.

Essi sono:

- il nucleo socio assistenziale della Sacra Famiglia, già interessato da un piano negoziato denominato nelle tavole del Pds e del Piano delle regole come PII3;
- il parcheggio di interscambio con la linea ferroviaria.

Per il nucleo socio assistenziale della Sacra Famiglia (PII3) le quantità di attività di servizio insediabili sono quelle previste dal piano attuativo e dalla convenzione vigente. In caso di mancata attuazione delle previsioni pubbliche del PII vigente e della relativa convenzione, alla scadenza del PII si procederà ad una nuova pianificazione integrata del comparto. In questo caso, fatto salvo il limite massimo volumetrico insediabile, che sarà pari a quello della convenzione vigente, sarà possibile rideterminare il mix funzionale del PII, se volto ad una maggiore dotazione o articolazione dei servizi da realizzare.

Le norme ivi indicate e le altre indicazioni di carattere urbanistico sono fatte proprie, per questo specifico aspetto, dal Piano dei servizi.

Il parcheggio di interscambio con la ferrovia è quello esistente in fregio alla contrada Tagliabò. L'area, di proprietà pubblica, è utilizzabile per l'insediamento di ogni altra attività di interesse pubblico individuata dall'A.C. In tal caso, tuttavia, la realizzazione della nuova struttura pubblica dovrà garantire il reperimento, sulla stessa area o su aree pedonalmente accessibili dalla stazione ferroviaria, di un ugual numero di posti auto dedicati al servizio degli utenti della stazione ferroviaria.

TITOLO II – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

ART. 20 – NORME GENERALI RELATIVE ALLA RETE DELLA VIABILITA', ALLE NUOVE INFRASTRUTTURE, ALLA LORO SALVAGUARDIA E AL LORO RISPETTO

Gli elaborati cartografici del Piano dei servizi – Indicazioni di piano – scala 1/2.000 contengono la rete infrastrutturale esistente e individuano quella programmata.

Per le opere programmate le indicazioni grafiche relative all'ampiezza del calibro stradale sono indicative delle tipologie stradali di cui al D.Lgs. 285/92 e dimensionalmente riferite alle indicazioni tecniche di cui alla tabella 3.4.a dell'"Allegato 1" alla Delibera di Giunta Regionale 27 settembre 2007 n. 8/3219.

L'indicazione cartografica è prescrittiva della tipologia della strada da realizzare. Resta invece in capo al progetto esecutivo la definizione progettuale di dettaglio (in merito alla localizzazione finale, al dimensionamento preciso ma coerente con la tipologia stradale individuata, alla dotazione tecnica e di accessori tecnologici di servizio alle aste viarie, ecc..) senza che ciò costituisca Variante degli strumenti di pianificazione urbanistica generale se l'opera progettata resta contenuta all'interno delle fasce di rispetto di legge o di quelle previste dagli elaborati grafici del Piano dei Servizi.

L'entità e il regime urbanistico delle fasce di rispetto, in assenza di specifica indicazione grafica operata nelle tavole del Piano dei servizi o del Piano delle regole, sono normate dalle NTA del Piano delle Regole.

La cartografia del Piano dei servizi individua anche le direttrici delle piste ciclabili e dei sentieri esistenti e gli elementi di cui si prevede la realizzazione.

Le piste ciclabili e i sentieri di nuova realizzazione debbono essere realizzati seguendo il tracciato schematico indicato sulle tavole del Piano dei Servizi.

Il Piano dei Servizi e il Piano delle regole individuano inoltre quali elementi fondamentali del rafforzamento della ciclabilità locale e del sistema fruitivo in generale l'elemento di connessione di fondovalle lungo la direttrice est-ovest Laveno-Gavirate.

I progetti esecutivi comunali o i piani attuativi di iniziativa privata possono individuare sedi diverse da quelle ipotizzate dal Piano dei servizi, purché ne salvaguardino la continuità del tracciato e la logica del percorso, otre che la salvaguardia di eventuali aspetti ambientali.

Nelle tavole del PdS viene indicata con la sigla FR l'insieme degli edifici dell'ex Mulino storico sito in prossimità del fiume Bardello, lungo la direttrice ciclabile indicata dal Piano. Gli edifici esistenti potranno

ospitare, all'interno dei volumi esistenti, tutte le attività di supporto alla ciclabilità e alla fruizione del sistema ambientale (centro documentazione, noleggio biciclette, attività di somministrazione alimenti e bevande, punto di ristoro, ecc...), senza limitazione di mix funzionale.

ART. 21 – STRUTTURE DI SERVIZIO ALLA VIABILITA'

La cartografia di Piano indica la localizzazione delle stazioni di rifornimento carburanti esistenti.

L'art.57 delle NTA del PdR regola i limiti di insediamento di tali attività, nonchè le modalità di insediamento di eventuali nuove stutture.

Se le fasce di rispetto sono classificate come zone agricole o di mitigazione ambientale resta possibile il solo insediamento di strutture di servizi tecnologici (cabine elettriche, del gas, di servizi pubblici di rete in genere)..

ART. 22 – LINEA FERROVIARIA

Comprende le aree interessate dalla linea ferroviaria FNM, dalla Stazione e da tutti gli apprestamenti tecnici, i servizi e gli edifici a essa collegati.

Le infrastrutture della ferrovia sono salvaguardate dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento ai contenuti dell'art.49 del DPR 753/1980.

All'interno della Stazione ferroviaria esistente è ammesso l'insediamento di attività paracommerciali di supporto all'utenza ferroviaria (edicola, punto di ristoro, ecc…) o di attività di servizio in genere (servizi pubblici, sedi di associazioni, ecc...).

TITOLO V – AREE A VOCAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA DI INTERESSE GENERALE

ART. 23 – AREE A VOCAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA DI INTERESSE GENERALE

Il Piano dei Servizi individua gli elementi portanti del sistema ambientale locale e assieme al Piano delle regole ne fissa i ruoli, le modalità d'uso e le vocazioni funzionali.

Il Piano delle Regole individua, a tal proposito, le aree esterne all'edificato con valenza ambientale, specifica o diffusa. Esse corrispondono, nel Piano delle regole, a tutte le aree agricole e boschive, anche esterne al Parco Regionale del Campo dei Fiori.

Il Piano dei Servizi partecipa alla definizione degli elementi di salvaguardia ambientale e paesaggistica specificando ruoli e funzioni di alcune specifiche porzioni aventi rilievo di interesse generale.

Esse sono:

- aree ed elementi della rete ecologica provinciale;
- ambiti per servizi di fruizione ambientale di carattere sovralocale (area PAT del PTC del PRCF)
- aree urbane di valenza ambientale, per la costruzione dei varchi urbani di connessione o con funzioni di mitigazione.

Nel seguito sono dettati gli specifici elementi di indirizzo e di tutela.

23.1- AREE ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE;

Il PdS individua, quale atto di maggior definizione, le aree del territorio comunale che appartengono alla Rete Ecologica provinciale (REP).

Esse sono costituite in linea generale dalle *core areas* di primo livello e dagli elementi di collegamento con gli altri elementi di rilievo della rete ecologica regionale.

In tali aree sono sempre consentiti i progetti attutivi del progetto rete Natura 2000 nonchè di tutte le opere che partecipino ad elevare i gradi di connessione delle diverse parti del territorio o la tutela o riqualificazione della biodiversità locale.

Nelle aree ricomprese nella rete ecologica provinciale è sempre vietata:

- la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo che per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;

- l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniali.
- la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazione di brughiera, prati magri, boschi;
- l'introduzione nell'ambiente naturale di specie o sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio comunale 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.

a) <u>Core area di primo livello</u>

Sono gli elementi di *core area* della Rete Ecologica Provinciale (REP) ricadente nel territorio comunale.

Nelle porzioni di *core area* ricadenti all'interno del Parco Regionale del Campo dei Fiori si applica la normativa del PTCP del PRCF.

In tali aree (per le porzioni ricomprese nel Parco Regionale per quanto non in contrasto con le norme del PTC del Parco), ad integrazione delle altre disposizioni dettate dal PGT (Pdr o DdP):

- è vietato effettuare trasformazioni del territorio che riducano la biodiversità o che costituiscano una minaccia per le specie (animali e vegetali) presenti;
- è vietato realizzare manufatti che interrompano la continuità (anche ecologica) delle core areas;
- la realizzazione di percorsi deve essere finalizzata alla fruizione turistica o naturalistica e non devono comportare l'utilizzo di pavimentazioni in conglomerato cementizio, bituminoso o altro tipo di pavimentazione estranea ai caratteri della tradizione locale.

b) <u>Ulteriori elementi costitutivi della rete ecologica provinciale</u>

Gli ulteriori elementi costitutivi della REP consentono il collegamento e la connessione tra le porzioni a più alto valore ecologico presenti sul territorio provinciale e regionale.

Esse svolgono diverse funzioni, da quella tampone e di cuscinetto a quella di supporto alla biodiversità delle *core areas* principali.

In queste porzioni di REP presenti sul territorio comunale e ad integrazione di ogni altra norma dettata dagli elaborati del PGT:

a) è vietato eliminare le specie vegetali autoctone appartenenti all'orizzonte fitoclimatico locale, nonché realizzare interventi che ne compromettano la persistenza;

b) è vietato alterare il reticolo idrico superficiale e alterare le condizioni di deflusso superficiale delle acque. Sono ammessi interventi solo al fine di migliorare le condizioni di equilibrio del sistema idrografico locale;

c) non è ammessa l'impermeabilizzazione dei suoli;

d) è ammessa la realizzazione di percorsi o piste ciclabili volte alla fruizione del sistema ambientale. Gli interventi dovranno utilizzare materiali compatibili con l'assetto ambientale locale.

c) <u>Ambiti per la costruzione o la difesa dei varchi ambientali</u>

La cartografia del Piano dei Servizi individua, in coerenza con le indicazioni del DdP e del progetto rete Natura 2000, gli ambiti d'influenza dei varchi ambientali esistenti o di progetto.

Tali ambiti d'influenza sono quelle porzioni di territorio ove gli interventi di trasformazione del territorio o la semplice costruzione di manufatti possono determinare un decadimento degli attuali livelli di connessione ecologica o impedire la costruzione di più elevati livelli di connessione.

Per tali ambiti la specifica tutela avviene attraverso il mantenimento dello stato di fatto delle aree, senza possibilità di trasformazione del suolo. Per esse è consentita la conduzione agricola. Pertanto il Piano dei servizi prevede che le aree private mantengano la dotazione volumetrica prevista dalla L.R. 12/2005 per le aree agricole, fatta salva la necessità che l'edificazione conseguente sia trasferita in altri ambiti agricoli della stessa proprietà o di altra proprietà avente titolo ai sensi di legge.

In tali ambiti sono anche vietati tutti gli interventi che alterino i caratteri di connessione ecologica locale e in particolare la recinzione dei fondi agricoli, con le seguenti eccezioni:

- recinzioni temporanee a protezione di piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico, da dimostrarsi con la presentazione di apposito piano aziendale di produzione. In questo caso la recinzione temporanea non può comunque essere estesa a tutte le aree del fondo ma deve sempre garantire elementi di permeabilità e connessione ecologica con gli ambiti naturali o le aree libere confinanti;

- recinzioni per animali, realizzabili unicamente con staccionate in legno formate da pali e traversi, a luce libera senza ausilio di reti o teli e con divieto di realizzazione di zoccolature di base, oppure con pali e fili, anche elettrificati per animali se opportunamente segnalate.

In tali ambiti possono inoltre trovare realizzazione tutti gli interventi di miglioramento delle connessioni ecologiche presenti, anche con specifico riferimento agli interventi previsti dall'attuazione del progetto rete Natura 2000.

23.2- RETE ECOLOGICA CAMPO DEI FIORI - TICINO;

La cartografia del Piano dei Servizi individua le aree ricomprese nella Rete Ecologica Campo dei Fiori – Ticino approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 56 del 5 marzo 2013. Esse sono individuate sulla cartografia comunale secondo il principio della miglior definizione del PGT rispetto alla pianificazione sovraordinata.

Ai fini della salvaguardia degli elementi di connessione ecologica perseguiti dalla rete, sono sottoposti a Valutazione di Incidenza semplificata tutti gli interventi ricadenti al suo interno che:

a) generano occupazione di suolo;

b) interrompono la continuità spaziale della rete (infrastrutture viarie, recinzioni, ecc.);

c) pur non generando occupazione di suolo e/o non interrompendo la continuità spaziale della rete, in virtù dell'imponente cantierizzazione di cui necessitano per la loro realizzazione (in termini di tempo, occupazione e alterazione del suolo, ecc.) risultano potenzialmente in grado di produrre impatti negativi su habitat e specie di interesse comunitario (ad esempio cantierizzazione di un metanodotto interrato);

d) implicano la riqualificazione idraulica di corpi idrici con la realizzazione di opere di difesa e consolidamento spondale, regimazione, ecc.;

e) comportano la realizzazione di recinzioni di qualsiasi tipologia esse siano (reti metalliche, staccionate,ecc.) ad eccezione di recinzioni degli edifici esistenti e di nuova costruzione all'interno degli insediamenti isolati/agglomerati.

Sono sempre esclusi dalla procedura di incidenza semplificata:

a) gli interventi direttamente connessi o necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat di interesse comunitario;

b) gli interventi, previsti da strumenti di pianificazione già positivamente sottoposti a valutazione di incidenza, ad eccezione di quelli che il provvedimento di valutazione del piano individua come soggetti a ulteriore successiva procedura di valutazione di incidenza;

c) gli interventi realizzati in ottemperanza ai piani di gestione dei siti di rete Natura 2000.

Sono inoltre escluse dalla valutazione di incidenza le seguenti tipologie di interventi poste all'esterno dei varchi di connessione:

a) nuove costruzioni negli insediamenti isolati/agglomerati, all'interno di lotti interclusi tra edificati esistenti e comunque non comportanti l'allargamento del perimetro continuo che racchiude l'insediamento;

b) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento degli edifici esistenti nelle misure e modalità previste dai PGT;

c) opere che generano un esiguo consumo di suolo senza comportare una diminuzione apprezzabile della continuità spaziale del corridoio in termini di riduzione della facoltà della libera circolazione della fauna, quali ad esempio realizzazione di piccoli serbatoi di combustibile, cartellonistica, arredo urbano, cabine di derivazione luce/gas, opere di allacciamento alle reti elettrica, gas, telefonia, fibre ottiche, acquedotto, fognatura, ecc.;

d) realizzazione di recinzioni degli edifici esistenti e di nuova costruzione all'interno degli insediamenti isolati/agglomerati.

23.3- ATTUAZIONE DEL PIANO DI GESTIONE DEI SITI SIC E ZPS - AMBITI IMPORTANTI PER IL MANTENIMENTO DELLA CONNETTIVITÀ ECOLOGICA;

All'interno delle aree SIC e ZPS individuate dalla cartografia del Piano dei Servizi, trovano applicazione le norme dei Piani di gestione dei SIC presenti sul territorio comunale.

All'interno di SIC e ZPS vengono sottoposte a Valutazione di Incidenza tutte le opere/progetti, ad esclusione di quanto previsto dall'art. 6, comma 6, dell'allegato C della D.G.R. 8 agosto 2003 n.7/14106, ovvero "...omissis... gli interventi che contengono previsioni di opere interne, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, che non comportino aumento di volumetria e/o di superficie e/o di sagoma,...omissis.... a condizione che il soggetto proponente o il tecnico incaricato dichiarino, ai sensi degli artt. 38 e 47 del D.P.R. 445/200, che gli interventi edilizi proposti non abbiano nè singolarmente nè congiuntamente ad altri interventi, incidenze significative sui SIC o pSIC. Sono fatte salve specifiche ed eventuali necessità evidenziate dai piani di gestione dei siti Rete Natura 2000.

Sono soggette a procedura di valutazione semplificata, secondo quanto previsto dall'art.6, comma 6 bis, dell'allegato C della D.G.R. 8 agosto 2003, n.7/14106, tutte le opere(progetti che rientrano nei criteri definiti dai singoli piani di gestione a cui si rinvia".

La cartografia del Piano dei Servizi individua le aree ricomprese negli ambiti importanti per il mantenimento della connettività ecologica individuati dai piani di gestione del vincolo Sic e ZPS presenti sul territorio comunale.

All'interno di tali aree, i proponenti di qualsiasi opera/progetto che interessa le aree esterne al SIC/ZPS ma ricomprese nel territorio del Parco regionale del Campo dei Fiori o all'interno delle aree importanti per il mantenimento della connettività ecologica, così come individuati dalla cartografia del Piano dei servizi, hanno l'obbligo di informare l'ente gestore dei SIC interessati, il quale valuterà l'opportunità di richiedere lo studio e relativa valutazione di incidenza dell'opera/progetto sul Sito.

Sono escluse da tale obbligo le opere che rientrano in quanto previsto dall'art.6, comma 6, dell'allegato C della DGR 8 agosto 2003, n.7/14106, ovvero gli interventi che contengono previsioni di opere interne, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, che non comportino aumento di volumetria e/o di superficie e/o modifiche di sagoma, a condizione che il soggetto proponente o il tecnico incaricato dichiarino, ai sensi degli artt.38 e 47 del DPR 445/2000, che gli interventi proposti non abbiano né singolarmente né congiuntamente ad altri interventi, incidenze significative sui SIC. Sono fatte salve specifiche ed eventuali necessità evidenziate dai piani di gestione dei siti rete Natura 2000.

23.4 - AMBITI PER SERVIZI DI FRUIZIONE AMBIENTALE DI CARATTERE SOVRALOCALE (AREA PAT DEL PTC DEL PRCF)

La cartografia del Piano dei Servizi individua le aree interne al Parco Regionale del Campo dei Fiori classificate dal PTC del Parco come "zona a parco attrezzato", ~~e~~ normate dall'art. 22 delle norme di attuazione del PTC e dal Piano di Settore per la Fruizione Pubblica e l'Attività Turistico-ricettiva a cui si rinvia per le specifiche destinazioni d'uso ammissibili e le modalità esecutive.

In tali aree la destinazione di area a servizi è subordinata all'approvazione dello specifico piano di settore da parte dell'ente parco.

Il PGT pertanto non individua un autonomo ambito, soggetto a specifica e autonoma normativa, ma più semplicemente individua lo specifico ambito individuato dal PTC del Parco.

23.5 - AREE URBANE DI VALENZA AMBIENTALE, PER LA COSTRUZIONE DEI VARCHI URBANI DI CONNESSIONE O CON FUNZIONI DI MITIGAZIONE.

La cartografia del Piano dei Servizi individua alcuni ambiti urbani che svolgono una funzione ambientale puntuale, quali:

- gli ambiti o le aree di connessione ambientale interni all'urbano, cioè aree di collegamento tra il sistema ambientale esterno all'urbano e il sistema ambientale interno al tessuto urbano consolidato. Tali porzioni territoriali svolgono inoltre, per la loro particolare localizzazione, un ruolo di valorizzazione paesaggistica del contesto locale;

- le aree destinate alla mitigazione ambientale e alla valorizzazione paesaggistica di alcune porzioni di tessuto urbano attestato sulla SP 1 var. Queste aree sono quelle specificatamente individuate all'interno degli ambiti di trasformazione.

Per quanto riguarda le aree di mitigazione interne alle aree di trasformazione, l'utilizzo ammesso e le modalità di sistemazione finale sono indicati, per ciascun ambito, all'interno del Documento di piano e delle specifiche schede degli ambiti di trasformazione allegate alle norme di attuazione del Documento di Piano.

Per quanto riguarda le aree di mitigazione interne all'ambito del PA10, si dovrà procedere alla sua sistemazione considerando quanto di seguito prescritto:

1. particolare attenzione dovrà essere fornita alla progettazione delle misure mitigative dell'area riguardanti la predisposizione di aree verdi, anche con l'utilizzo di essenze arboree-arbustive endogene da utilizzarsi sia a fini paesistici, sia di connessione naturalistica, sia di mitigazione nei confronti della residenza ammessa o esistente al confine delle attività produttive;

2. le aree libere dovranno essere oggetto di una progettazione di naturalistico/forestale, che consideri materiali, forme, morfologia del territorio, presenze ambientali da salvaguardare, reticolo idrico, in connessione con lo studio sugli effetti paesaggistici;

3. la progettazione dovrà essere sottoposta a uno studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici, con la messa in essere di tutti quegli elementi (ad es. ricorso a quinte e barriere verdi, ecc.) ritenuti idonei alla minimizzazione degli impatti. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio;

Per le aree urbane di valenza ambientale per la costruzione dei varchi ambientali o con funzione di mitigazione, la specifica tutela avviene attraverso il mantenimento dello stato di fatto delle aree, senza possibilità di trasformazione del suolo. Per esse è consentita la conduzione agricola. Pertanto il Piano dei servizi prevede che le aree private mantengano la dotazione volumetrica prevista dalla L.R. 12/2005 per le aree agricole, fatta salva la necessità che l'edificazione conseguente sia trasferita in altri ambiti agricoli della stessa proprietà o di altra proprietà avente titolo ai sensi di legge.

Le eventuali recinzioni possono essere realizzate unicamente con i limiti e le modalità fissate ai precedenti articoli 23.1 e 23.2.

L'area urbana di valenza ambientale con funzioni di mitigazione collocata nell'ambito produttivo PCP1, può essere utilizzata per il soddisfacimento dell'indice Ve min dei comparti PCP1 e SUAP 1, a condizione che venga registrato e trascritto apposito vincolo di uso pubblico dell'area e che su di essa vengano realizzati interventi di mitigazione ambientale costituiti dalla sistemazione arborea intensiva dell'area, con alberi di alto fusto in essenze autoctone. Alle stesse condizioni è assoggettato l'utilizzo delle capacità edificatorie riconosciute, per l'area, dalle NdA del PdR. E' comunque prescritto, in tal caso, il divieto di recinzione dell'area.

Le aree di proprietà pubblica o già assoggettate a servitù di uso pubblico dovranno essere piantumate con alberi d'alto fusto e arbustive appartenenti all'orizzonte fitoclimatico locale.