



COMUNE DI GALLARATE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

COMMITTENTE	COMUNE DI GALLARATE Via Verdi n.2 21013 - Gallarate (VA) tel. 0331 75411 - fax 0331 781869 email: urbanistica@pec.gallarate.va.it C.F. - P.I. 00560180127	Assessore alla Programmazione Territoriale: Avv. GIOVANNI PIGNATARO Dirigente Settore Programmazione Territoriale: Arch. MARTA CUNDARI Responsabile Settore Programmazione Territoriale: Dott. MASSIMO SANDONI
PROGETTISTA 	Arch. Silvano Buzzi di SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00   Socio ordinario del GBC Italia	CONSULENTI / CO-PROGETTISTI Ing. Iliaria Garletti 25133 Brescia (BS) Via Sant'Antonio, 42 Tel. 348 7424580 e-mail: ilaria.garletti@libero.it pec: ilaria.garletti@ingpec.eu P.I. 03188810984 RESPONSABILE SCIENTIFICO Prof.ssa Maria Cristina Treu 12060 Bossolasco (CN) Corso Travaglio, 18 Tel. 335 6909852 fax. 02 23992655 e-mail: mariacristina.treu@libero.it P.I. 03027250046
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI		

SR 2.1

PIANO DEI SERVIZI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVAZIONE	Deliberazione Consiliare n.29 del 3 giugno 2015 e n. 30 del 4 giugno 2015 Burl sac 30 del 22 luglio 2015	
AGGIORNAMENTI	Deliberazione Consiliare n. ... del 2023 Atto di modifica ai sensi dell'art. 9, c.15, L.R. 12/2005 e dell'art. 6 delle N.T.A. del piano dei Servizi	
	 2023

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I - CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	1
Art. 1 Contenuti del Piano dei Servizi	1
Art. 2 Ambito di applicazione	1
Art. 3 Elaborati del Piano dei Servizi.....	2
Art. 4 Parametri urbanistici	2
CAPO II - PRINCIPI GENERALI	2
Art. 5 Durata e decadenza dei vincoli.....	2
Art. 6 Flessibilità realizzative delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico	3
Art. 7 Modalità di attuazione del Piano dei Servizi.....	2
TITOLO II – DISCIPLINA DEI SERVIZI	5
CAPO I - DEFINIZIONI.....	5
Art. 8 Definizione dei servizi pubblici e d’interesse pubblico o generale.....	5
Art. 9 Definizione dei servizi comunali	5
Art. 10 Definizione dei servizi sovra comunali	5
Art. 11 Aree per attrezzature di interesse collettivo.....	6
Art. 12 Aree per servizi scolastici.....	6
Art. 13 Aree attrezzature sportive.....	6
Art. 14 Aree per verde pubblico	7
Art. 15 Aree e strutture di parcheggio	7
Art. 16 Aree per servizi e impianti tecnologici	7
Art. 17 Strutture sanitarie e socio assistenziali	8
Art. 18 Aree per attrezzature culturali	8
Art. 19 Aree per attrezzature per il culto	8
CAPO II - SERVIZI LOCALIZZATI	8
Art. 20 Dotazione di servizi nel tessuto urbano consolidato.....	8
Art. 21 Dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico per la realizzazione di servizi pubblici e d’interesse pubblico o generale.....	8
Art. 22 Dotazione dei servizi negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.....	9
TITOLO III - RETE ECOLOGICA ED E.R.P.....	10
CAPO I - RETE ECOLOGICA	10

Art. 23	Rete Ecologica Comunale.....	10
CAPO II – AREE PER L’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.....		10
Art. 24	Disciplina delle aree per l’Edilizia Residenziale Pubblica.....	10
TITOLO IV - NORME FINALI.....		13
Art. 25	Disciplina dei servizi comunali esistenti	13
Art. 26	Valutazione della sostenibilità dei costi	13
Art. 27	Indagini di caratterizzazione ambientale.....	13

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 1 Contenuti del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi (PdS), unitamente al Documento di Piano e al Piano delle Regole, è articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) ed è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.r. 11 marzo 2005 n. 12.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

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

Art. 2 Ambito di applicazione

Il Piano dei Servizi:

- a) concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche e per assicurare, attraverso il sistema dei servizi, l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire un'adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi a tutta la popolazione comunale;
- b) costituisce elemento centrale nell'organizzazione e nella configurazione della struttura territoriale, potendosi conferire al sistema dei luoghi e degli edifici di uso collettivo una funzione di sostegno e connessione tra le diverse parti del territorio riconoscibili storicamente e/o per intenzionalità programmatica;
- c) cataloga i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (di seguito servizi) esistenti, di livello comunale e sovracomunale, verificandone i fattori di accessibilità, fruibilità e qualità;
- d) accerta la domanda di servizi espressa dalla popolazione residente e da quella da insediare;
- e) assicura la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le aree per l'edilizia residenziale pubblica, la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste;
- f) individua l'utilizzo degli stessi da parte della popolazione gravitante e fluttuante nel territorio comunale, determinando le necessità aggiuntive emergenti;
- g) indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione della dotazione di servizi;
- h) individua gli edifici e le attrezzature esistenti, destinate a servizi religiosi;
- i) recepisce il Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS).

Il Piano dei Servizi è redatto sulla base del numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, considerando:

- a) la popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- b) la popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- c) la popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

Art. 3 Elaborati del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è composto dai seguenti atti:

Relazioni

- SR 1 Relazione generale
- SR 2 Norme di attuazione

Tavole

- | | |
|--|----------|
| - ST 1 Attrezzature collettive e sistema amministrativo. Stato attuale | 1:5.000 |
| - ST 2 Servizi scolastici. Stato attuale | 1:5.000 |
| - ST 3 Attrezzature sportive. Stato attuale | 1:5.000 |
| - ST 4 Verde pubblico. Stato attuale | 1:5.000 |
| - ST 5 Aree e strutture di parcheggio. Stato attuale | 1:5.000 |
| - ST 6 Servizi e impianti tecnologici. Stato attuale | 1:5.000 |
| - ST 7 Strutture sanitarie e socio assistenziali. Stato attuale | 1:5.000 |
| - ST 8 Attrezzature culturali. Stato attuale | 1:5.000 |
| - ST 9 Attrezzature per il culto. Stato attuale | 1:5.000 |
| - ST 10 Previsioni del Piano dei Servizi | 1:5.000 |
| - ST 11 Infrastrutture per la mobilità | 1:5.000 |
| - ST 12 itinerari ciclabili | 1:8.000 |
| - ST13 Rete Ecologica Regionale e Provinciale | 1:15.000 |
| - ST 14 Studio per la rete ecologica comunale | 1:8.000 |

Art. 4 Parametri urbanistici

Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli indicati nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

CAPO II - PRINCIPI GENERALI

Art. 5 Durata e decadenza dei vincoli

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi, hanno la durata di 5 (cinque) anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.

I vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.

È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

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.

Sugli edifici esistenti assoggettati alla disciplina delle presenti norme, nella fase transitoria all'attuazione delle suddette previsioni, sono sempre ammessi, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione senza demolizione. Il tutto senza alcuna modifica della destinazione d'uso edilizia già assentita alla data di approvazione delle presenti norme.

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

I servizi indicati con apposita simbologia sulle aree a servizi esistenti e di nuova previsione nella Tavola ST 10 "Previsioni del Piano dei Servizi" hanno carattere indicativo e, pertanto, sulle predette aree la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

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 del 1° comma dell'art. 72 della L.r. 12/2005 e s.m.i. nel piano dei servizi sono specificamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali.

Art. 7 Modalità di attuazione del Piano dei Servizi

E' prevista l'acquisizione da parte del Comune o l'assoggettamento all'uso pubblico di tutte le aree classificate come "Aree per usi di interesse comune", ad eccezione degli edifici di culto e per servizi parrocchiali (e le relative pertinenze) o di servizi gestiti da privati.

In caso di realizzazione di iniziativa pubblica le previsioni relative ai servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale nelle "Aree per usi di interesse comune" si attuano con interventi diretti.

In caso di realizzazione di iniziativa privata le previsioni relative ai servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale nelle "Aree per usi di interesse comune" si attuano mediante permesso di costruire convenzionato o piano attuativo.

La realizzazione di iniziativa privata di servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale all'esterno delle "Aree per usi di interesse comune" è consentita se nella normativa dei singoli ambiti del Documento di Piano o del Piano delle Regole è ammessa la destinazione "UIC – Usi di Interesse Comune", come definita all'art. 6 delle NTA del Piano delle Regole. In tali casi la normativa tecnica di attuazione di riferimento (indici, parametri, modalità d'intervento, ecc) è quella definita per l'ambito di appartenenza.

In tutti gli ambiti del territorio comunale è ammesso l'allestimento temporaneo di spazi aggregativi all'aperto per sagre, feste popolari e manifestazioni sportive. Tali allestimenti, in caso di iniziative private, saranno in ogni caso soggetti alle opportune prassi autorizzative previste dal Comune. Qualsiasi manufatto posto in essere per lo svolgersi di attività temporanee non specificamente ammesso dalle relative norme di piano deve essere rimosso a distanza di 24 ore dalla conclusione dell'evento a cura dei promotori.

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 dall'art. 24 dell'elaborato RR2.

TITOLO II – DISCIPLINA DEI SERVIZI

CAPO I - DEFINIZIONI

Art. 8 Definizione dei servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale

Si definiscono servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale quei servizi e quelle attrezzature realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati.

Si definiscono, altresì, servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 9 comma 10 della L.r. n. 12/2005, quei servizi e quelle attrezzature che, ad esito di un processo di valutazione, e in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento, se di proprietà o gestione privata, risultano idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva, e che rispondono alla domanda espressa dalle funzioni insediate nel territorio comunale e dal bacino territoriale di attrazione del Comune, in riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità.

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. 9 Definizione dei servizi comunali

Si definiscono servizi comunali:

- Le attrezzature di interesse collettivo;
- I servizi scolastici;
- Le attrezzature sportive;
- Le aree per verde pubblico;
- Le aree e le strutture di parcheggio;
- I servizi e gli impianti tecnologici;
- Le strutture sanitarie e socio assistenziali;
- Le attrezzature culturali;
- Le attrezzature per il culto.

Art. 10 Definizione dei servizi sovra comunali

Ai sensi dell'art. 33 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese si definiscono in via generale servizi sovra comunali:

- sedi universitarie e centri di ricerca;
- istituti di istruzione superiore e di formazione professionale;
- strutture sanitarie e socio assistenziali, ivi comprese cliniche, case di cura e di riposo;
- sedi di distretto ASL;
- musei e raccolte riconosciuti dalla Regione;

- strutture per manifestazioni fieristiche;
- attrezzature per lo sport o ricreative idonee ad ospitare manifestazioni di rilievo provinciale o sovracomunale;
- centri congressi;
- sistema amministrativo – civile di tipo non comunale.

Art. 11 Aree per attrezzature di interesse collettivo

Queste aree sono destinate ad attrezzature di interesse collettivo pubbliche e di uso pubblico destinate sia alla popolazione residente che ad un'utenza più ampia di livello sovracomunale.

Le attrezzature collettive di livello comunale sono costituite dalle sedi amministrative, degli organi tecnici e di polizia locale, dalle sedi di Circoscrizione, dagli uffici postali e da quelli delle aziende di servizi comunali.

Le attrezzature collettive di carattere sovra comunale sono costituite dalle sedi del sistema amministrativo-civile di tipo non comunale (Camera di Commercio, Agenzia delle Entrate, Tribunale, Protezione civile, Pubblica sicurezza, centri occupazionali e di volontariato).

Tra le attrezzature di interesse collettivo si considera il campo di sosta o di transito dei nomadi.

Gli edifici e i complessi consentiti saranno soggetti alle norme vigenti relative alle singole destinazioni d'uso degli impianti.

Art. 12 Aree per servizi scolastici

Queste aree sono destinate alle attrezzature di cui al Decreto legislativo Decreto Legislativo 19 febbraio 2004, n. 59, e riguardano la scuola dell'infanzia ed il primo ciclo dell'istruzione che si articola in scuola primaria e scuola secondaria di primo grado.

Queste aree sono inoltre destinate ad asili nido pubblici e privati di uso pubblico, nonché a centri ricreativi per l'infanzia pubblici e privati ad uso pubblico.

Le attrezzature collettive di livello sovra comunale sono costituite dalle sedi universitarie e centri di ricerca e dagli istituti di istruzione superiore e di formazione professionale, centri di formazione lavoro e orientamento, fab-lab e coworking professionali, sia pubblici che privati di uso pubblico.

Art. 13 Aree attrezzature sportive

Queste aree sono destinate ad accogliere le attrezzature relative al tempo libero, ad impianti sportivi o spazi per il gioco e la ricreazione e sono costituite da attrezzature pubbliche e private di uso pubblico quali campi sportivi, piscine, campo del tiro con l'arco, palestre, tennis club, centri fitness.

Art. 14 Aree per verde pubblico

Sono relative a giardini, parchi urbani e alle aree a prato o alberate compresenti con altre aree a servizi.

Nelle aree per verde pubblico non sarà permessa alcuna modificazione della preesistente situazione plani-altimetrica del terreno, se non in casi particolari che verranno valutati di volta in volta in relazione alla particolare destinazione di zona.

Pertanto, per procedere a qualsiasi spianamento, scavo, riporto di terreni, tombamento e deviazioni di corsi d'acqua, disboscamento di terreni situati nelle zone verdi del territorio comunale, a prescindere dai pareri o autorizzazioni che comunque la legge possa richiedere ad altri enti, dovrà essere presentata al Sindaco apposita richiesta di nulla osta.

Sarà invece consentito il normale sfoltimento e l'avvicendamento arboreo nelle macchie boscate.

Art. 15 Aree e strutture di parcheggio

Le aree destinate a tale uso sono destinate alla formazione di parcheggi sia a raso che in struttura.

I parcheggi a raso, dovranno prevedere alberature ad alto fusto che consentano la formazione di un ombrello arboreo.

Le alberature dovranno disporsi in filari continui, inserite in una maglia che consenta la più razionale utilizzazione del terreno; in linea di massima detta maglia potrà avere il modulo di 6,50 - 7,00 m.

In queste aree è consentita l'esecuzione delle opere pertinenti alla sistemazione e pavimentazione delle aree di sosta e di manovra; saranno ammesse eventuali modeste costruzioni attinenti l'uso dell'area, nonché attrezzature per mercato ove espressamente indicato nella cartografia con il simbolo (M).

I parcheggi in struttura potranno essere sia in interrato che in elevazione e dovranno rispettare il dettato normativo di cui al D.M. 1° febbraio 1986.

Art. 16 Aree per servizi e impianti tecnologici

Le aree per impianti tecnologici riguardano i servizi e gli impianti tecnologici quali l'acquedotto comunale, la centrale telefonica, gli impianti per la fornitura di energia elettrica, l'impianto per la fornitura di gas metano, nonché i depositi e le officine per la manutenzione degli stessi impianti.

In queste aree sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

Gli interventi sono soggetti a permesso di costruire.

Ove tali impianti e attrezzature siano localizzati entro o in prossimità di zona di interesse paesistico e ambientale, gli impianti stessi dovranno essere progettati con particolari cautele e modalità di inserimento.

Art. 17 Strutture sanitarie e socio assistenziali

Le aree per le strutture sanitarie e socio assistenziali di livello sovra comunale comprendono l'Ospedale S. Antonio Abate, la sede distrettuale dell'Asl, le strutture private contrattualizzate con il servizio sanitario regionale e le Residenze Sanitarie Assistenziali (R.S.A.).

Le aree per le strutture sanitarie e socio assistenziali di livello comunale comprendono le strutture associative e i centri diurni per disabili, i centri ricreativi - anche per anziani - atti a svolgere iniziative di formazione, animazione e inclusione sociale, dell'A.V.I.S., della Croce Rossa Italiana, i consultori familiari, pubblico e privato, il Centro di aggregazione giovanile (C.A.G.), il SerT (Servizi per le Tossicodipendenze) e la Clinica veterinaria.

Art. 18 Aree per attrezzature culturali

Le aree destinate agli spazi culturali di livello comunale sono relativi alla biblioteca civica, ai teatri, alle sale conferenze, alla Villa Calderara sulla collina di Cedrate.

Le aree destinate agli spazi culturali di livello sovracomunale sono quelle relative ai musei e alle raccolte riconosciute dalla Regione Lombardia.

Art. 19 Aree per attrezzature per il culto

Le aree destinate agli edifici per il culto sono quelle disciplinate ai sensi del Titolo IV, Capo III, della L.r. 12/2005 e s.m.i.

CAPO II - SERVIZI LOCALIZZATI

Art. 20 Dotazione di servizi nel tessuto urbano consolidato

Nei Piani Attuativi ricadenti all'interno del tessuto urbano consolidato deve essere assicurata la dotazione prevista all'art. 24 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 21 Dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale

Per la realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico su proposta di soggetti giuridici non pubblici, per i quali non sia prevista né cessione o assoggettamento ad uso pubblico né convenzionamento, accreditamento, ecc, dovrà essere reperita la quota minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico relativa alla destinazione prevista, determinata ai sensi dell'art. 24, comma 4 delle NTA del Piano delle Regole.

- a) Edilizia residenziale pubblica: 5,00 mq/abitante con accesso da strada pubblica o assoggettata all'uso pubblico; 8,00 mq/ab. se serviti da spazio di manovra dedicato in esclusiva;
- b) Aree per attrezzature di interesse collettivo: 20% slp
- c) Aree per servizi scolastici: 20% slp

- d) Aree attrezzature sportive: 50% slp
- e) Strutture sanitarie e socio-assistenziali: 100% slp
- f) Aree per attrezzature culturali: 50% slp
- g) Aree per attrezzature per il culto: si rinvia alle vigenti disposizioni della LR 12/2005.

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere ceduta o assoggettata gratuitamente all'Amministrazione comunale.

Ad esclusione delle attrezzature per il culto, nei casi in cui l'acquisizione o l'assoggettamento all'uso pubblico, in accordo con l'Amministrazione Comunale, non risultino possibili o opportuni per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali, è possibile la parziale o totale monetizzazione delle aree per parcheggi.

Art. 22 Dotazione dei servizi negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

I servizi riguardanti gli Ambiti di trasformazione urbana sono localizzati e definiti, per entità e natura, nei relativi piani attuativi, redatti con riferimento alle rispettive schede di indirizzo per l'assetto del territorio di cui alle Norme di Attuazione del Documento di Piano, ferme restando le dotazioni minime previste all'art. 24 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Alle aree per le infrastrutture per la mobilità individuate nella Tavola ST 11 "Infrastrutture per la mobilità", ricadenti entro gli Ambiti di trasformazione è riconosciuto il medesimo indice di Utilizzazione territoriale attribuito al comparto.

TITOLO III - RETE ECOLOGICA ED E.R.P.

CAPO I – RETE ECOLOGICA

Art. 23 Rete Ecologica Comunale

Il quadro d'insieme della Rete Ecologica Regionale, della Rete Ecologica Provinciale e delle indicazioni del parco del Ticino costituiscono le matrici di riferimento della rete ecologica comunale, i cui punti fissi sono costituiti dalle aree e dai varchi con presenze di elevata naturalità e di biotopi nonché dalle aree degradate, a rischio di esondazioni e con destinazioni d'uso prevalentemente naturalistiche. Il sistema dei tracciati della rete ecologica comunale indicano l'obiettivo di mettere in connessione tali punti fissi con i percorsi d'acqua, le aree verdi e coltivate, i percorsi e le zone con alberature che attraversano e si alternano nei tessuti abitati previo approfondimento della qualità dei suoli e delle presenze arboree e degli eventuali interventi di bonifica nei casi di zone con presenza di inquinanti.

La rete ecologica comunale è caratterizzata da più tracciati in cui si possono distinguere tratti continui da altri tratti in cui la connessione è interrotta dalla presenza di infrastrutture o da costruzioni. Per i primi è d'obbligo la manutenzione delle aree verdi e dei tracciati di connessioni già presenti e la realizzazione di quelli previsti, nonché la valorizzazione delle aree coltivate e a bosco e dei tracciati alberati. Per i secondi dovranno essere approfonditi più tipi di intervento di deframmentazione quali ad esempio l'adozione di percorsi alternativi, di ponti verdi e di nuovi spazi liberi identificati con i programmi di recupero.

La realizzazione della rete ecologica comunale richiede altresì un censimento sulla consistenza dei terreni filtranti e delle alberature presenti e un approfondimento sulla tipologia delle essenze da mettere a dimora per garantire una programmazione che garantisca un progetto di rete verde di qualità naturalistica e anche dal punto di vista sanitario, estetico e percettivo.

CAPO II – AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 24 Disciplina delle aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica

Le aree di nuova previsione destinate ad Edilizia residenziale Pubblica (ERP) sono puntualmente identificate nella Tavola ST 10 "Previsioni del Piano dei Servizi".

Queste aree sono destinate alla realizzazione di alloggi che saranno realizzati nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti.

Gli interventi di Edilizia residenziale Pubblica potranno essere realizzati sia su iniziativa pubblica che su iniziativa privata e saranno destinati a:

- nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;

- giovani coppie a basso reddito;
- anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- studenti fuori sede;
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della Legge n. 9 del 2007;
- immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni in Regione Lombardia.

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dagli strumenti attuativi.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi consentibili a giudizio dell'Amministrazione Comunale in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dagli strumenti attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): non inferiore ai 3/5 dell'altezza delle fronti più alte, con un minimo di 10,00 m, fatta salva l'applicazione dell'art. 4 comma 15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,5 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 22,00 m.

L'altezza delle fronti (Hf): non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante, aumentata dell'eventuale maggiore distanza delle facciate dal ciglio stradale, fatta eccezione per quegli edifici compresi nei Piani Attuativi.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.2 UC - 3.3 UC - UA - UIR - CTF.

f) Requisiti di efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente e alle Norme Ambientali allegate al Regolamento Edilizio comunale.

Altre prescrizioni

La dotazione di posti auto pertinenziali deve essere pari o superiore a quanto previsto dalla Legge 122/1989.

Per gli edifici che prevedono al loro interno negozi o esercizi pubblici, dovranno essere rispettate le quantità minime di aree di parcheggio richiamate all'art. 24, comma 3, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

TITOLO IV - NORME FINALI

Art. 25 Disciplina dei servizi comunali esistenti

Le aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale comunali esistenti alla data di adozione del PGT, individuate nelle Tavole da ST1 a ST9 del Piano dei Servizi, nonché quelle in corso di realizzazione alla stessa data, sono confermate nella loro destinazione.

Art. 26 Valutazione della sostenibilità dei costi

La sostenibilità dei costi delle previsioni del Piano dei Servizi sarà verificata in sede di Programma triennale delle opere pubbliche e suoi aggiornamenti.

A tal fine, la Relazione Generale del Piano dei Servizi contiene una stima dei costi relativa agli interventi, in relazione ai diversi tipi di servizio previsti.

Art. 27 Indagini di caratterizzazione ambientale

Per la riconversione a servizi pubblici e di uso pubblico o generale di aree interessate da attività industriale pregressa si fa riferimento all'Art. 72 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.